

aktiv.



Gaustatoppen Sjø leil D22, 3660 RJUKAN

**Ny innflyttingsklar 3-roms toppleil.
av Leve Leiligheter. Sydvestvendt
balkong. Ski inn/ut. Lave
kjøpsomkost.**



Eiendomsmegler MNEF

Christopher Lejonberg

Mobil 473 71 031

E-post christopher.lejonberg@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 18 010,-
Total ink omk.: Kr 3 968 010,-
Felleskostn.: Kr 1 831,-
Selger: Gaustatoppen Invest AS

Salgsobjekt: -Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 60/60 kvm
Tomtstr.: 1353 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 546
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1110240361

Ny innflyttingsklar 3-roms toppleil. av Leve Leiligheter. Sydvestvendt balkong.

Helt ny, gjennomgående 3-roms topp- og midtleilighet med 2 soverom og sydvestvendt balkong, klar til bruk! Midt i alpinanlegget med ski inn/ut til Gauta skisenter og lysløypa. P-plass ved inngangspartiet. God adkomst året rundt.

Gaustatoppen Sjø består av Leve Leiligheter og Leve Hytter og vil til sammen få ca 43 fritidsboliger. Sjø ligger på en skjermet og lun tomt, midt i alpinanlegget og med lysløypa som nærmeste nabo. Beliggende ca. 915 m.o.h. med spektakulær utsikt opp til Toreskyrkja, Gaustatoppen og videre over Vestfjorddalen mot Handangervidda! Leve konseptet er tegnet av arkitekt Einar Jarmund.

Lave kjøpsomkostninger ved kjøp av ny fritidsbolig.

Se <https://levehytter.no/hyttefelt/gausta-sja> for mer info! Boligvelger: <https://gaustatoppen-sja.klostereiendom.no/bygg-d/>

Innhold

| | |
|----------------------------|-----|
| Velkommen | 2 |
| Om eiendommen | 30 |
| Forbrukerinformasjon | 110 |
| Budskjema | 111 |



Naturskjønn beliggenhet

Blant de vakreste gran- og furutrær du kan tenke deg, rundt 1000 meter over havet, ligger leilighetene i Gaustatoppen Sjø. De er nøye plassert i terrenget for å gi en god opplevelse både for de som bor her, og for de som ser Gaustatoppen Sjø fra de mange skiløypene - enten de går bortover eller nedover



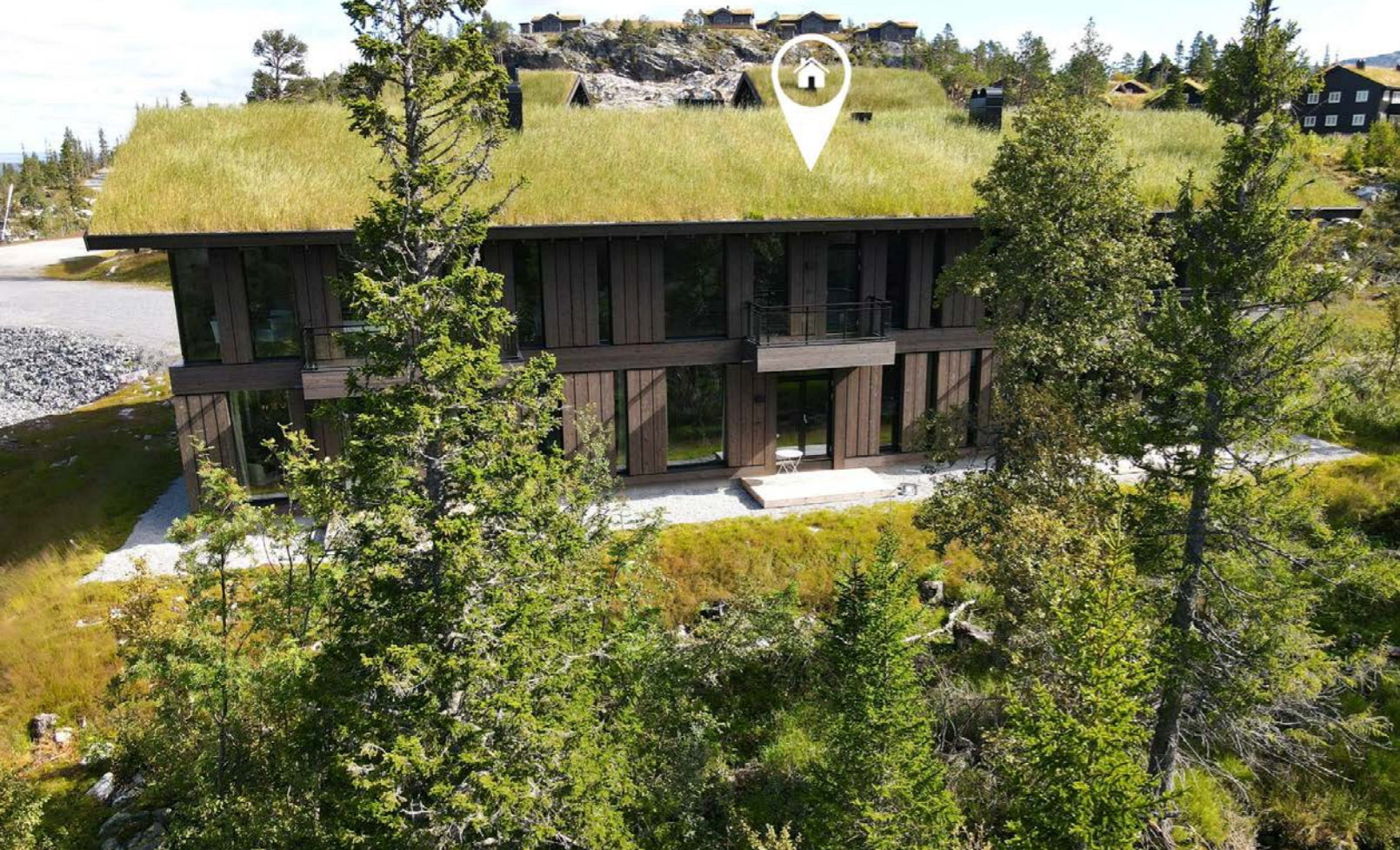
Situasjonsplan og plassering av hytter og leiligheter



Kortreist glede

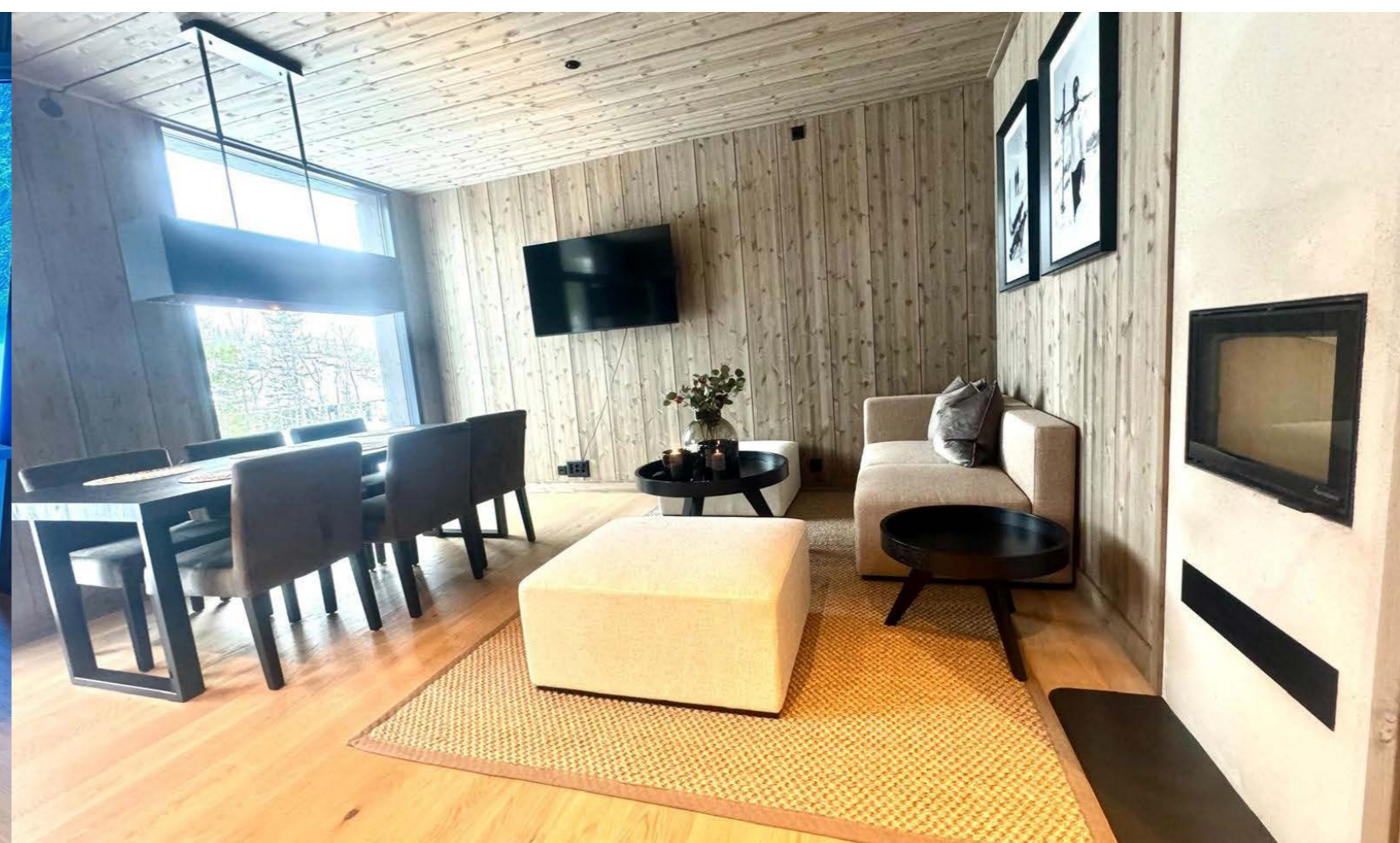
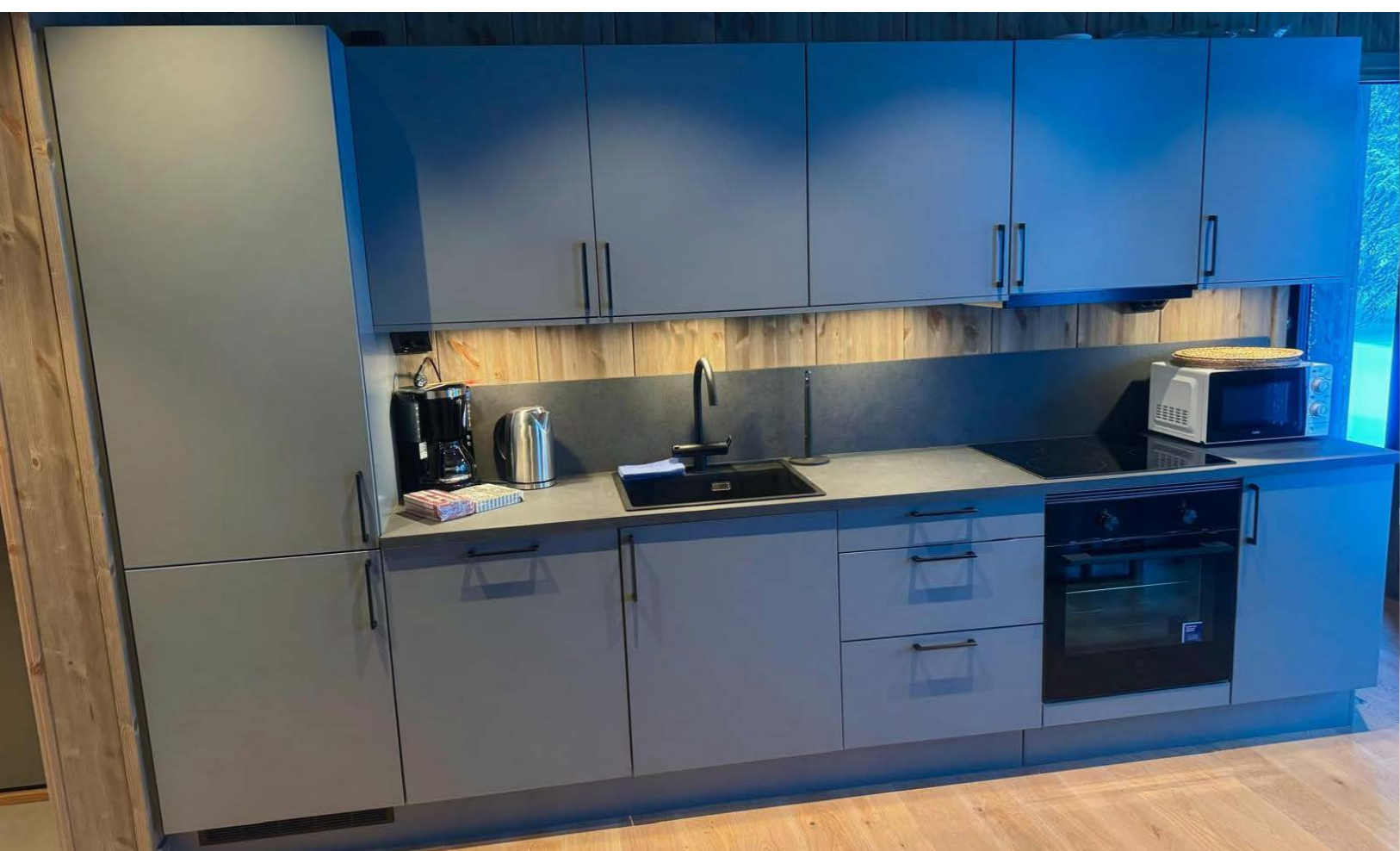
GAUSTA SKISENTER





Leiligheten er bygget med fokus på solide håndverkstradisjoner og høy standard, der detaljer er nøye gjennomtenkt. Innvendige bilder er fra tilsvarende leilighet i 1. etasje













GAUSTABLIKK OMRÅDET

Løype nivå

- Røde løyper:** krevende
- Langtjønn: middels
- Vatnedalen: middels
- Grønne løyper:** middels
- Kilen: krevende
- Lysløype:** enkel/middels
- Orange løyper:** enkel
- Fiolett løype:** enkel
- Blå fjell løyper:** krevende

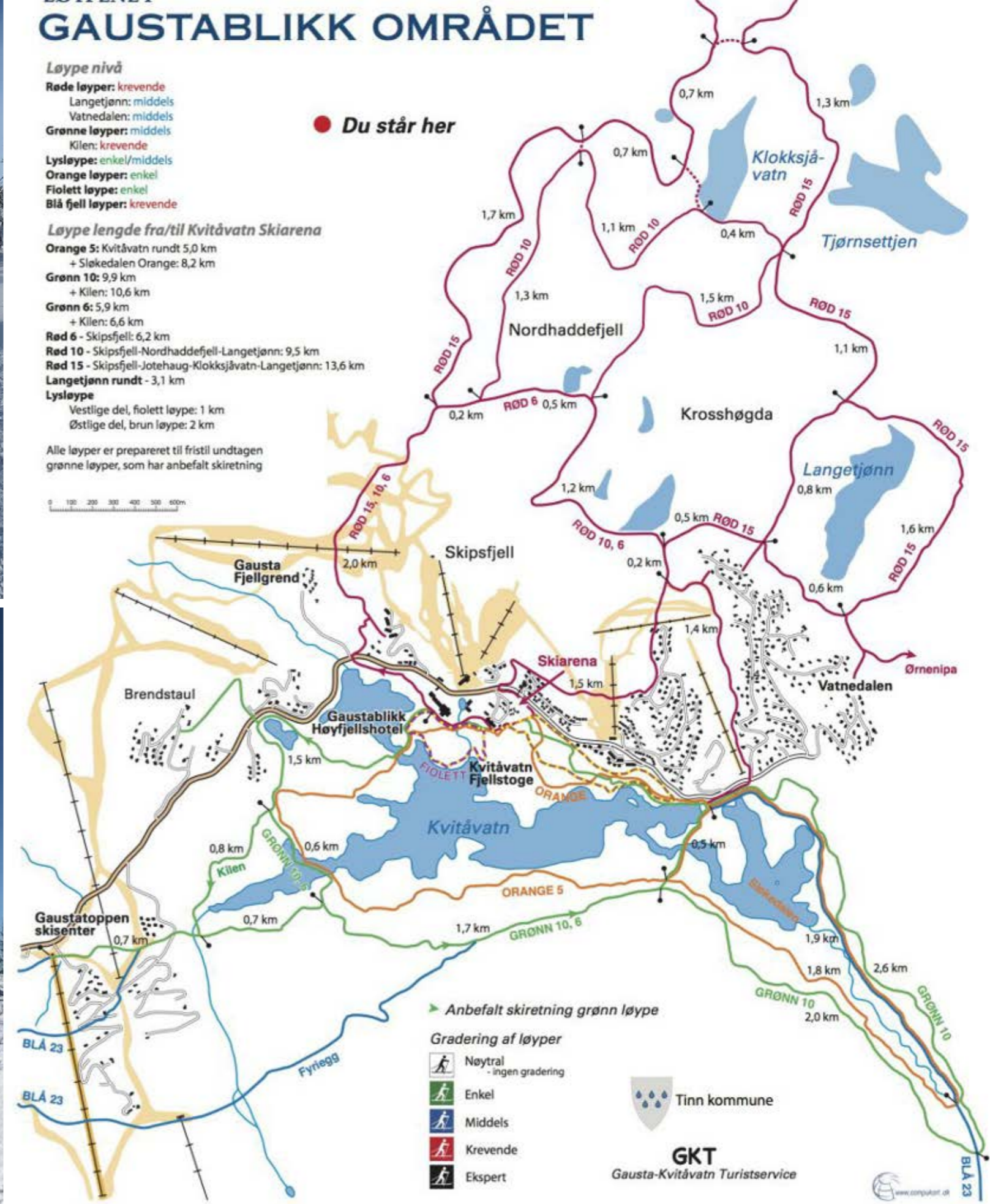
Løype lengde fra/til Kvitåvatn Skiarena

- Orange 5:** Kvitåvatn rundt 5,0 km
+ Sløkedalen Orange: 8,2 km
- Grønn 10:** 9,9 km
+ Kilen: 10,6 km
- Grønn 6:** 5,9 km
+ Kilen: 6,6 km
- Rød 6:** Skipsfjell: 6,2 km
- Rød 10:** Skipsfjell-Nordhaddefjell-Langtjønn: 9,5 km
- Rød 15:** Skipsfjell-Jotehaug-Klokksjåvatn-Langtjønn: 13,6 km
- Langtjønn rundt:** 3,1 km
- Lysløype**
- Vestlige del, fiolett løype: 1 km
- Østlige del, brun løype: 2 km

Alle løyper er preparert til fristil undtagen grønne løyper, som har anbefalt skiretning



● Du står her







Plantegning

2. etasje



Leilighetene er nøye planlagt for å kombinere funksjonalitet, kvalitet og estetikk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 60 m² Gang, bad/wc, to soverom, kjøkken/stue og bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1353 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt.

Blant de vakreste gran- og furutrær du kan tenke deg, rundt 1000 meter over havet, ligger leilighetene i Gaustatoppen Sjø. De er nøye plassert i terrenget for å gi en god opplevelse både for de som bor her, og for de som ser Gaustatoppen Sjø fra de mange skiløypene - enten de går bortover eller nedover

Beliggenhet

Gaustatoppen Sjø ligger på en skjermet og lun tomt, midt i alpinanlegget og med lysløypa som nærmeste nabo. Beliggende ca. 915 m.o.h. med spektakulær utsikt opp til Toreskyrkja og Gaustatoppen! Leve-konseptet er tegnet av Einar Jarmund, Einar Jarmund & CO Arkitekter.

Alpint

Gausta skisenter er kjent for sin snøsikkerhet og

blant de første som åpner hver sesong. Med betydelige investeringer i snøproduksjon de siste årene, fremstår skianlegget som topp moderne, tilrettelagt både for familier, avanserte skiløpere og off-piste-entusiaster. Skisenteret har nå 37 nedfarer og 13 heiser, inkludert to stolheiser og flere opplyste bakker for kveldskjøring. Området rundt Gaustatoppen byr også på spennende off piste. Gaustabanen tar besøkende opp til toppen, hvor man kan velge mellom ulike renner med ulik vanskelighetsgrad. Det pågår også arbeider med nye bakker og heiser for å knytte Gausta Skisenter og Gaustabanen enda tettere sammen. Mer info på gausta.com/gausta-skisenter

Langrenn

Som en komplett skidestinasjon har Gaustaområdet et bredt utvalg av langrennsløyper, til sammen rundt 85 km preparerte spor som passer alle nivåer – fra en enkel 1-km sløyfe for nybegynnere til en krevende høyfjellstur på 23 km. Her er det mange muligheter til å kombinere løyper og skape sin egen tur. Den belyste Svartdalsløypa forbinder Vatnedalen, Gaustablikk, Brendstaul og Gaustatoppen Naturpark, og gjør det enkelt å utforske området til fots eller på ski. Les mer på gausta.com/langrenn

Gaustatoppen

Gaustatoppen, ofte kalt Norges vakreste fjell, ruver over Rjukan på 1 883 moh. Fra bunnen av Vestfjorddalen er høydeforskjellen hele 1 600 meter opp til toppen. Som en av landets mest populære og tilgjengelige toppturer gir fjellet en imponerende utsikt – på klare dager ser du over en sjettedel av Norge og helt til Sverige. På senvinteren, samt i sommer- og høstsesongen, er det mulig å kjøpe kaffe, vafler og mat på Den Norske Turistforenings sin hytte på toppen. Mer info på gaustabanen.no og

dnt.no

Sommer og Høst

Gaustatoppen er minst like spektakulær om sommeren og høsten som om vinteren og våren. Området byr på variert terreng for både fotturer og sykling, og nede ved Kvitåvatn kan man fiske, ro, padle eller ta seg et friskt bad. Ved vannkanten ligger også Gausta Fjellresorts populære flytende badstuer. I nærheten finner man også Krossobanen – Nord-Europas første totausbane fra 1926, som ligger bare 20 km unna langs veien gjennom Rjukan. På toppen, ved Gvøpseborg, ligger Rjukan klatrepark, kafé, inngangsporten til Hardangervidda, den populære Solstien og flere av Den Norske Turistforenings første hytter. For mer informasjon, se krossobanen.no. UNESCO har også listet Rjukans industrielle historie og Vemork kraftstasjon som verdensarv, og området har rikelig med museer og informasjonstavler om stedets rike kulturarv.

Servicetilbud

Gaustaområdet byr på flere restauranter som Gausta Stova, Bakeriet, The Loft, Gaustablikk Fjellresort, Den Lykkelige Sportsmann og Bygget, med et variert utvalg. Ved Gausta skisenter finner du skiutleie, Sport1-butikk og dagligvarebutikken Pose & Sekk. Det tar cirka 15 minutter å kjøre til Rjukan, der det er et bredt utvalg av matbutikker som Spar, Kiwi og Rema 1000, samt Vinmonopol, populære Rjukanbadet, restauranter og butikker. For ytterligere informasjon, besøk gausta.com eller visitrjukan.com

Byggemåte

Leilighetsbyggene oppføres på grunnmur og plate på mark. Byggene har bærekonstruksjon i tre og stål. Etasjeskiller i plasstøpt betong. Yttervegger er isolert bindingsverk i tre og kles utvendig med i 32

mm furu limtrekledning.

Takkonstruksjon med takstoler og kaldtloft. Taktekking er naturtorv.

Innvendige vegger er i bindingsverk av tre og er isolerte og kledd med limtrepanel.

Innvendig takhøyde i spis/stue/kjøkken og soverom er 2,65 meter i 1 etg og 2,7 meter i 2 etg. I gang, bod, WC og toalett/ bad er det nedforet himling for fremføring av ventilasjon. Her er takhøyden 2,3 meter.

Hovedinngangsdør er slett med glass sidefelt, komplett med vridere og låskasse. Standard farge.

Utvendige trapper i betong med rekkverk og tette sidevanger.

Balkonger i betong. Rekkverk i glass og metall.

På bakkeplan leveres terrasseplattinger med impregnerert terrassegulv.

Utvendig overflatebehandling er ett strøk beis.

Leiligheten er nylig ferdigstilt og er ikke gjennomgått av takstmann. Byggemåte er hentet fra det opprinnelig prospektet til selgerne.

Innhold

BRA-I: 60 kvm.

Fritidsleiligheten består av gang, bad/wc, to soverom, kjøkken/stue og bod.

Arealene er ikke kontrolloppmålt av bygnings sakkyndig, og er hentet fra arkitektens

tegninger. Av den grunn må det forventes avvik på oppgitt areal, og kjøper overtar ansvaret for dette.

Innhold:

- Entré/gang med garderobe
- Stor bod/vaskerom
- 2 soverom
- 1 bad/wc
- Åpen kjøkkenløsning
- Stue med integrert peisovn og utgang til sydvestvendt balkong
- 1 stk. merket p plass bak bygningen følger leiligheten. Felles p-plasser for ekstra parkering på tunet.

Standard

Leilighetene er bygget med fokus på solide håndverkstradisjoner og høy standard, der detaljer er nøye gjennomtenkt. Når du kommer inn, møtes du av enstavs hardvokset eikeparkett som dekker gulvene i stue, kjøkken og soverom. Veggene er kledd med stående furu limtrepanel, og takhøyden er hele 2,70 meter, noe som gir en romslig og luftig atmosfære. På toalett og bad er veggene dekket med fliser i målene 30x60 cm, mens gulvflisene i dusjsonen er 10x10 cm, med Venus designsluk integrert i det nedsenkede området.

Arealutnyttelsen i leilighetene er svært god, med smarte løsninger som gjør hverdagen praktisk. Boden er bygget inn i selve leiligheten, slik at nødvendig utstyr alltid er lett tilgjengelig. Soverommene er plassert på hver sin side av stuen og åpnes med skyvedører, noe som både gir privatliv og skaper en følelse av god romflyt. I tillegg sikrer lydisoleringen mellom leilighetene at privatlivet ivaretas. Fra stuen har du direkte utgang til din egen balkong, hvor du kan nyte en fantastisk utsikt mot

Gaustatoppen.

Detaljer om innvendige materialer og utstyr:

Gulv: I oppholdsrom og soverom er det levert 1-stavs hardvoksoljet eikeparkett. I gang, WC, bad og bod er det lagt Lasselsberger LB Extra flis på 30x60 cm, med mindre fliser (10x10 cm) i dusjsonen. Dusjsonen er nedsenket for å hindre vannsprut, og har Venus designsluk.

Vegger: Stående furu limtrepanel på alle vegger utenom bad og WC. Her er det brukt fliser av samme type som på gulvet, lagt horisontalt for et moderne uttrykk.

Himling: Taket kles med 14 mm furu limtrepanel i matchende farge til veggene. I bod er det levert systemhimling.

Kjøkken: Kjøkkenet er moderne og funksjonelt, med integrerte hvitevarer som kjølfrys kombiskap, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjonsplatetopp. Innredningen har fronter i Dekorgrå, en 30 mm laminat benkeplate med nedfelt stålvaske, og skap og skuffer med demping. Ventilatoren har kullfilter.

Sanitærinstallasjoner inkluderer:

- Laufen Pro Rimless vegghengt toalett med softclose-funksjon.
- Grohe Eurosmart servantarmatur og termostat til dusj.
- Dusjvegger i herdet glass for et stilrent og praktisk bad.
- Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin, med nødvendig kran og avløpstrakt.
- 200 liters OSO varmtvannsbereder, plassert i bod for enkel tilgang.
- Rør-i-rør vannledninger og automatisk

lekkasjestopp på rom uten sluk (som WC og kjøkken).

Leilighetene er nøye planlagt for å kombinere funksjonalitet, kvalitet og estetikk. Dette gjør dem til et ideelt fritidshjem både for hverdagsliv og ferier, med en fantastisk beliggenhet og gjennomført utførelse.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger 1 stk. utendørs biloppstillingsplass. Sameiet har også 3 utendørs gjesteparkeringsplasser. Parkeringsplassene er seksjonert som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

Det er helårsvei frem til eiendommen, som vil brøytes etter behov i regi av velforeningen. Det er ikke bom til Gaustatoppen Sjø.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

92329870

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på arealene oppgitt er omgjort fra BRA og P-rom. Leiligheten er ikke kontrollmålt av megler men er basert på arealene oppgitt i de opprinnelige tegningene.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad. Peisovn i stue/kjøkken.

Forventet strømforbruk for denne type fritidsbolig er

ca. 8 000 kWh pr år.

Info strømforbruk

Det er ikke mulig å regne strømforbruket ettersom leiligheten ikke har vært bebodd.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Det foreligger ikke energiattest for fritidsboligen.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Info kommunale avgifter

Det er per salgsopp gavetidspunkt ikke registrert noen kommunale avgifter i 2024 da boligen er nylig ferdigstilt. Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen av de alltid gjeldende statsene. Det stipuleres at kommunale avgifter vil utgjøre ca. kr. 10 000,- per år.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Info formuesverdi

Man har per salgsopp gavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Årlig velavgift

Kr 6 200

Velforening

Velforeningskontingent til Gaustatoppen Naturpark Velforening kr 6 200,- per år (betales kr 3 100,- per halvår).

Eiendommen er en del av Gaustatoppen Naturpark Velforening.

Velforeningens medlemmer består av de som eier tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område. For disse er medlemskap obligatorisk.

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte.

Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og vedlikeholdsplikten til ledningsnett med kummer og tilhørende installasjoner. Velforeningen har ingen ansatte.

Fra velforeningens vedtekter:

- Hyttetomtene skal ikke inngjerdes med mindre det følger av de enkelte reguleringsbestemmelser.
- Det kan ikke settes opp parabolantenn, flaggstenger og portaler.
- Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen Utmarkslag, gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september). Tomtekjøper plikter å respektere de til enhver tid gjeldende bestemmelser for båndtvang og løshunder.

Se Gaustatoppen Naturpark velforening sin side på Facebook for oppdaterte dokumenter som vedtekter, innkalling til og protokoll fra årsmøte og årsregnskap.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

60/424

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene for leiligheten er kr. 1 831,- per måned. Dette inkluderer felles bygningsforsikring, snømåking, strøing, gressklipping, vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel m.m. Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normal tall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1831

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Sjø Bygg D

Organisasjonsnummer

932012650

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 546, seksjonsnummer 5 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2023/352658-1/200 03.04.2023

21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 50 000

Panthaver: GAUSTATOPPEN NATURPARK
VELFORENI

ORG.NR: 992 851 589

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

4026/120/546/5:

20.03.1886 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale
Grensegangssak

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:546

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1886 - Dokumentnr: 900019 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:546

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1982 - Dokumentnr: 111 - Bestemmelse om
bebyggelse

Bestemmelse om bebyggelse i reguleringsområdet

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:546

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1989 - Dokumentnr: 4552 - Elektriske
kraftlinjer

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:546

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver.

14.02.1991 - Dokumentnr: 541 - Skjønn

Kvilldal - Flesaker

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:546

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver/
ekspropriant.

Diverse påtegning

STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver.

11.04.1995 - Dokumentnr: 1089 - Jordskifte

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:546

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2006 - Dokumentnr: 3978 - Jordskifte

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:546

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2007 - Dokumentnr: 301713 - Bestemmelse
om veg

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:92

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:93

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:94

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:95

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:96

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:97

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:98

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:99

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:100

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:101

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:102

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:103

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:104

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:105

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:106

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:107

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:108

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:109

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:110

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:111

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:112

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:113

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:114

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:115

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:116

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:117

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:118

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:119

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:120

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:121

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:122

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:123

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:126

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:127

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:130

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:546

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2007 - Dokumentnr: 559110 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Forpliktelser ifm. stier, langrenns løypenett m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:546

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Frafalles i gnr 120 bnr 250, 251, 252 og 253

Rettet iht tgl § 18, KTS 25.03.2009

Diverse påtegning

Denne heftelse gjelder ikke for bnr. 184, men for alle
eiendommer utskilt fra bnr. 184

10.03.2009 - Dokumentnr: 170934 - Bestemmelse
om veg

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:250

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:546

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2009 - Dokumentnr: 180210 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Thomassen Jostein
Fnr: 060159 45395
Bestemmelse om adkomstrett
Rettigheten gjelder så lenge kjøperen, hans livsarvinger eller grunneiere av gnr. 120/bnr. 2 er eier av tomta.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:546
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2009 - Dokumentnr: 852428 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:251
Bestemmelse om adkomstrett
Rettigheten gjelder så lenge kjøperen, hans livsarvinger eller grunneiere av gnr. 120 bnr. 2 er eier av tomta.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:546
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2022 - Dokumentnr: 1350654 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sem & Johnsen Oppgjør Og
Org.nr: 999 638 996
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:546
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2023 - Dokumentnr: 523937 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/424

22.06.2023 - Dokumentnr: 655776 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:535
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:542
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.03.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkveier/-ledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse - konsentrert. Tilstøtende eiendommer er regulert til fritidsbebyggelse - konsentrert, fritidsbebyggelse - frittliggende, kjøreveg, annen veggrunn - grøntareal, parkering, skianlegg, naturformål og naturvern. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Offentlige planer:

Naboområder er avsatt til utvikling og fortetting, og kjøper må derfor være forberedt på videre utvikling og utbygging i nærområdet. Se reguleringskart, kommunedelplan planid 3333 eller konferer med megler ved spørsmål. Det finnes flere planer som har betydning for eiendommen. Planene finner du her: Reguleringsplan: ID: 3220 Navn: H36. https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/

gl_planarkiv.aspx?planid=3220
Kommunedelplan: ID: 3333 Navn: Gausta-Rjukan.
https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/
gl_planarkiv.aspx?planid=3333 Det er også mulig å gå inn på www.kommunekart.com og finne eiendommen for å se forskjellige kartlag for regulering, kommunedelplan, kommuneplan med mer rundt eiendommen.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensning ihht kommune eller vedtekter om utleie av hele boligen som en bruksenhet. Gausta Fritidsutleie er en lokal aktør som hjelper eierne av fritidseiendommer i området med utleie.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
11 070 (Dokumentavgift)
5 700 (Etableringsgebyr til sameiet)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

18 010 (Omkostninger totalt)
28 410 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
31 210 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 968 010 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 978 410 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 981 210 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 18 010

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Christopher Lejonberg
Eiendomsmegler MNEF
christopher.lejonberg@aktiv.no
Tlf: 473 71 031

Morten Solrud
Medhjelper/Visningssassistent
morten.solrud@aktiv.no
Tlf: 921 58 125

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,
Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

19.11.2024

Budsjettforslag

Eierseksjonssameiet Sjø Bygg D

| | | Budsjett |
|---|-------------------------------------|-----------------|
| INNTEKT | | |
| 3600 | Driftskostnad | 155 300 |
| Sum inntekt | | 155 300 |
| KOSTNAD | | |
| 6341 | Vaktsentral/brannvarsling | -13 000 |
| 6391 | Snømåking, strøing og gressklipping | -30 000 |
| 6601 | Vedlikehold | -15 000 |
| 6617 | Brannvernustyr og -varsling | -15 000 |
| 6710 | Forretningsførerhonorar | -37 300 |
| 7500 | Forsikringer | -30 000 |
| Sum kostnad | | -140 300 |
| Driftsresultat | | 15 000 |
| FINANSPOSTER | | |
| Netto finansposter | | 0 |
| Årsresultat | | 15 000 |
| 8980 | Overført sameiekapital | 15 000 |
| Sum overføringer | | 15 000 |
| Bedring/bruk av arbeidskapital (+/-) | | |
| 1929 | Bedring av arbeidskapital | 15 000 |
| ARBEIDSKAPITAL | | |
| Årsresultat | | 15 000 |
| Endring arbeidskapital | | 15 000 |

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

SAMEIEVEDTEKTER
for Eierseksjonssameiet Sjø Bygg D,
Gnr. 120 Bnr. 546 i Tinn

§ 1

Sameiets navn

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) sitt navn er Eierseksjonssameiet Sjø Bygg D.

§ 2

Eiendommen

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 120 bnr. 546 i Tinn kommune

Eiendommen består av 6 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Hver seksjon omfatter enten balkong eller platting på bakkeplan. Hver seksjon har også parkeringsplass på terreng. Parkeringsplasser vil bli seksjonert som fellesareal med bruksrett.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA-areal (ekskl. balkong og tilleggsdeler) slik det er fastsatt i søknad om seksjonering, hvorefter hver seksjons sameiebrøk utgjør telleren i en brøk med nevner 424. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhets hovedareal eller tilleggsareal er fellesareal.

§ 3

Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser i eiendommen og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 4

Fysisk råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon inkl. tilleggsareal, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner

Husordensregler kan fastsettes med alminnelig flertall av årsmøtet.

§ 5

Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Leietakere skal gis informasjon om husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 6

Ordinært årsmøte

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med regnskap. Styret skal på forhånd varsle om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

På det ordinære årsmøtet skal alltid følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning og regnskap
2. Valg av styre

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på stemmer i årsmøte) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8

Årsmøtets vedtak

Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lov, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert endring av rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 2-3 medlemmer som velges av årsmøtet, med alminnelig flertall. Valgperioden er to år av gangen, med mindre årsmøtet gjør særskilt unntak ved å begrense valgperioden til ett år. Styret skal ha en leder. Leder velges særskilt av årsmøte. Styreleder velges for 2 år om ikke årsmøte vedtar noe annet.

Årsmøtet kan beslutte å velge personlige varamedlemmer for styrets medlemmer. Styremedlemmenes tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anlegg forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 10

Bygningsmessige arbeider

Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persiener og screens, utvendige lamper og parabolantennor samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller årsmøtet der eierseksjonsloven krever beslutning av årsmøte, har avgitt skriftlig samtykke og det for øvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Sameiet kan inngå avtale med leverandør av solavskjerming, som bl.a. går ut på at bestemte produkter fra vedkommende leverandør forhåndsgodkjennes til bruk uten nærmere søknad.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 11

Vedlikehold

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Vedlikeholdsforpliktelsene til hver enkelt seksjonseier følger av lov om eierseksjoner § 32.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for alt vedlikehold av sin bruksenhet (seksjon) inklusive tilleggsdel. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn, eller av hensyn til bomiljøet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger/svalganger og inngangsdører til disse er sameiets ansvar. Sameiets vedlikeholdsansvar følger av lov om eierseksjoner § 33.

§ 12

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseierens side.

§ 13

Parkeringsareal

Hver av seksjonene skal disponere 1-2 parkeringsplasser på grunn. Fordeling av p-plasser som fellesareal med disposisjonsrett, er fastsatt av utbygger i forbindelse med disse vedtektene og følger som vedlegg.

Enkelte seksjoner kan ha ervervet mer enn en parkeringsplass. Slike ekstra parkeringsplasser kan bli tillagt de aktuelle seksjonene som tilleggsareal, men kan uavhengig av organisering ikke disponeres over av andre enn seksjonseier.

For det tilfellet at parkeringsplassene utgjør fellesareal med disposisjonsrett skal plassene senere forvaltes av sameiets styre. Parkeringsplanen kan da ikke endres uten særskilt grunn. Endring av denne vedtektsbestemmelse kan bare endres ved enstemmighet på årsmøte.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og innenfor rammen av de plasser som er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne innenfor plan- og bygningsloven.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseier bærer alle kostnader knyttet til anskaffelse, bruk (strømforbruk/abonnement) og drift av egen ladeboks.

§ 14

Eierskifte

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Styret skal notere eierskifte av seksjonene, og seksjonseiere plikter å gi melding til styret om dette.

§ 15

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16 **Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Disse vedtekter er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjonering.

Reguleringsplan for Løkjestaul og H36

Reguleringsbestemmelser
 Detaljregulering

PlanID 3220

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse på Løkjestaul og H36 i tråd med kommunedelplanen for Gausta-Rjukan og bygge opp under alpin- og reiselivsdestinasjonen i området.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

a) Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Anleggsvirksomhet skal gjøres skånsomt og sår i terrenget skal bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.

Eventuelle terrengforandringer rundt bygningene skal framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknad.

b) Vann, avløp, strøm og andre tekniske anlegg

Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard.

Kabler og ledninger skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det må foretas anleggsarbeid.

Det er tillatt å legge kabler og ledninger i tomtegrenser og gjennom alpinområder og skitraseer der dette er nødvendig/mest hensiktsmessig.

Det skal sikres brannvann til området i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer for brannvannsløsninger.

2.2 Krav til byggesøknaden

Byggesøknaden skal inneholde høydesatte fasadetegninger og snitt som viser plassering av bygninger med eksisterende og nytt terreng. Kotehøyde for ferdig terreng skal angis.

Det skal også redegjøres for terrenginngrep i forbindelse med biloppstillingsplass og avkjøring fra veg.

Ved rammesøknad for områdene skal det foreligge plan for håndtering av masser for hovedanleggene.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse (BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6, BFK7, BFK8, BFK9, BFK10 og BFF1, BFF2, BFF3)

a) Plassering av bygninger

Plasseringen av bygninger på plankartet er veiledende og skal fastsettes endelig ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca 1:5, se helningskart) bør løsning med underetasje benyttes, ev at gulvnivået avtrappes etter terrenget ("halvetasje") framfor store inngrep og forandringer i terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget. Det må velges bygningstyper som gir minst mulig inngrep med skjæring eller fylling. Det skal tilstrebes at tomtene opparbeides balansert mellom fylling og skjæring, det vil si at det gjøres en balansert senkning av terrenget i bakkant og ikke bare fylling i forkant. For delfelt BFK7 gjelder egne bestemmelser med hensyn til planering ref. 3.1.3 e).

b) Utforming, farge og materialbruk

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det også brukes naturstein. Det skal benyttes tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Det skal opplyses om farge ved byggesøknad.

Vinduer og ytterdører kan males i kontrastfarger som hvitt. Andre bygningsdetaljer som vindusinnramming, vindskier o l kan ikke males i kontrastfarger som eks hvitt.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 35 grader. Takteking skal være torv, skifer eller tre.

Der hvor det er naturlig med underetasje skal denne forblendes med naturstein, eventuelt i kombinasjon med kledning av trepanel.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein (tørrmur).

c) Gjerder og utstyr

Tomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitedyr kan et mindre areal på opptil 20 m² inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området. Det kan ikke settes opp parabolantennner, vegbommer, flaggstenger og portaler innenfor byggeområdene.

d) Atkomst på tomte

Det er ikke tillatt å anlegge brattere atkomst inne på tomte enn stigning 14 %. Der det ikke er mulig å anlegge slik atkomst helt fram til hytta, må parkering løses nærmere vegen.

e) Belysning

Utendørs belysning skal begrenses. Belysningen skal være veggmontert og ha slik skjerm at kun bygg og det nærmeste terrenget lyses opp. Utelys som lyser utover og blander er ikke tillatt. Gatebelysning er ikke tillatt.

3.1.2 Særskilte bestemmelser for felt BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10, fritidsbebyggelse-konsentrert

a) Grad av utnytting

I feltene BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10 tillates det tettere utbygging i kjede / rekke, enkelthytter, ev leiligheter i inntil to etasjer.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5 og BFK6 er 33 %.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for BFK10 er 31 %.

Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50 % av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan.

Feltene skal minimum utnyttes med følgende antall boenheter:

Felt BFK1: 5 boenheter

Felt BFK2: 3 boenheter

Felt BFK3: 4 boenheter

Felt BFK4: 8 boenheter

Felt BFK5: 5 boenheter

Felt BFK6: 6 boenheter

Felt BFKR10: 4 boenheter, alternativt 2 storhytter med mange sengeplasser

Hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad.

b) Høyde på bygninger i felt BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10

Det tillates bygg med inntil to fulle etasjer. Maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 9,0 m.

c) Utforming og plassering

I tillegg til fellesbestemmelsene i punkt 3.1.1 a), gjelder følgende: Store bygningsvolumer skal brytes opp i mindre enheter / flater. Detaljprosjektene skal vise en helhetlig utforming av bygg og utearealer som sikrer tiltalende og funksjonelle uterom for lek og opphold. Det tillates ikke garasjer / carporter og frittstående boder som ikke inngår i det helhetlige konseptet som området bygges ut etter.

I område BFK1 skal bebyggelsen omkranse høyden og ikke plasseres på toppen av den.

d) Parkering

Det skal settes av et parkeringsareal tilsvarende det laveste av: 1 parkeringsplass pr 45 kvm, eller 2 parkeringsplasser pr boenhet.

3.1.3 Særskilte bestemmelser for felt BFK7, BFK8, BFK9, fritidsbebyggelse-konsentrert

a) Grad av utnytting

I feltene BFK7, BFK8 og BFK9 tillates det både frittstående hytter og tettere utbygging i kjede/rekke.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er:

BFK7: 19,5 %

BFK8: 18 %

BFK 9: 17 %

BFK10: 31 %

Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan.

Feltene skal minimum utnyttes med følgende antall boenheter:

Felt BFK7: 3 boenheter

Felt BFK8: 6 boenheter

Felt BFK9: 4 boenheter

Hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad.

b) Høyde på bygninger i felt BFK7, BFK8 og BFK9

For bygg med underetasje eller avtrapping i terreng (halvetasje) er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 7,5 m. For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 6,3 m.

c) Utforming og plassering

I tillegg til fellesbestemmelsene i punkt 3.1.1 a), gjelder følgende: Store bygningsvolumer skal brytes opp i mindre enheter / flater. Detaljprosjektene skal vise en helhetlig utforming av bygg og utearealer som sikrer tiltalende og funksjonelle uterom for lek og opphold. Det tillates ikke garasjer/carporter og frittstående boder som ikke inngår i det helhetlige konseptet som området bygges ut etter.

d) Parkering

Det skal settes av et parkeringsareal tilsvarende det laveste av: 1 parkeringsplass pr 45 kvm, eller 2 parkeringsplasser pr boenhet.

e) Terrengendringer for felt BFK7

For felt BFK7 tillates større terrengendringer for tilpassing mot ny veg og rasjonell tomteutnyttelse.

3.1.4 Særskilte bestemmelser for felt BFF1, BFF2 og BFF3, fritidsbebyggelse frittliggende

a) Grad av utnytting

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 15 %. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50 % av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan.

Det kan bygges én boenhet (hovedhytte) pr tomt med inntil to tilhørende bygninger som uthus / carport / garasje / annekst innenfor tillatt bruksareal. Annekst kan maks være 50 m² BRA og uthus / carport / garasje kan maks være 30 m².

b) Høydeangivelse og plassering av bygninger i felt BFF1, BFF2, BFF3

Maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå er 6,3 m.

Det er anledning til å bygge separat annekst og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med fritidsboligen. Plassering skal godkjennes av kommunen. Eventuell carport plasseres på samme måte.

c) Parkering

På hver tomt for frittstående fritidsbebyggelse skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr boenhet.

3.1.5 Alpinområder -heistrasé

Innenfor alpinområdene kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for å oppnå gode alpinkniske løsninger.

3.1.6 Skiløyper (BST1 og BST2)

Innenfor område for skiløype kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for fremføring av skiløype.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veger (SKV1, SKV2, SKV3, SKV4, SKV5, SKV6 og SKV7)

Kvitåvatnvegen (SKV1) er offentlig. Øvrige veier er private (SKV2, SKV3, SKV4, SKV5, SKV6 og SKV7). Reguleringsbredden på vegene SKV2 og SKV3 er 8 m inkludert annen veggrunn. Reguleringsbredden på veg SKV4 og SKV5 er 7 m inkludert annen veggrunn. Reguleringsbredden på veg SKV6 og SKV7 er 3 m eksklusive annen veggrunn. Antatt skråningsutslag er vist som illustrasjon på plankartet. Ved detaljert prosjektering og opparbeidelse av veien kan skråningsutslagene bli noe justert i forhold til dette. Deler av skråningsutslagene vil inngå som del av tomteareal på en rekke steder. Når veien ferdigstilles, skal skråningsutslagene påføres jord og tilsås.

3.2.2 Annet vegformål og parkering (SVG)

Annen veggrunn omfatter nødvendig areal til grøfter og snøopplag, samt areal mellom regulert veg og alpintrase som er lite egnet for annet utbyggingsformål.

Innenfor areal SVG1 og SVG3 kan det i tillegg etableres parkering.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Naturvern (LNA1, LNA2, LNA3 og LNA4)

Innenfor område for naturvern skal vegetasjon og terreng bevares slik at naturverdiene i området opprettholdes. Det er ikke tillatt å sette opp byggverk eller gjøres andre tiltak eller inngrep som vesentlig forringer eller har negative konsekvenser for naturverdiene innenfor området.

3.4 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

3.4.1 Kombinert kjøreveg og alpintrase

Området angitt med kombinasjonsformål viser hvor adkomst er kombinert med alpin heistrasé og hvor det er tillatt å etablere adkomst til delfeltene BRF1- BRF6.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisiktsone

I frisiktsoner skal det være fri sikt i høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i kryss eller langs veg som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser.

4.2 Hensynssone bevaring natur (H560_1, H560_2, H560_3, H560_4 og H560_5)

Langs bekken er det avsatt en hensynssone for bevaring av naturmiljø på 10 meter på hver side av bekkeløpet. I tillegg inngår våtmarksområder/myrer i denne sonen.

Innenfor sonen skal det ikke settes opp byggverk eller gjøres andre tiltak eller inngrep som vesentlig forringer naturkvalitetene eller har negative konsekvenser for faunaen i og rundt bekken og i våtmarksområdene. Med unntak av en mindre bekkeomlegging og en oppdemming, ref plankartet, er det ikke tillatt å gjøre inngrep som endrer bekkens løp eller omformer terrenget rundt bekkeløpet og i våtmarksområdene. Den naturlige vegetasjonen bør så langt som mulig bevares.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før det gis igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal flomvann fra bekken som går til Kvitåvatn hindres i å gå til bekken mot Løkjestaul ved at det etableres en flomvoll,

eller at eksisterende bekkeløp forsterkes. Dette ligger utenfor planområdet, og er omtalt og kartfestet i hydrologisk notat som følger planen.

- Før det gis igangsettingstillatelse for veg SKV5 og SKV6 og utbygging av område BFK9 og BFK10 skal det berørte bekkeløpet i dette området endres slik det framgår av plankartet og er beskrevet i hydrologisk notat. Nytt bekkeløp må dimensjoneres for samme kapasitet som eksisterende bekkeløp. Samtidig med endringen av bekkeløpet skal det lages en oppdemming som hindrer at vannet flyter inn på nordsiden av BFK10 slik det gjør i dag. Endringene forutsetter at flomvann fra bekken som går til Kvitåvatn hindres i å gå til bekken mot Løkjestaul, ref 5.1 a). Dette er avgjørende for dimensjonering av nytt bekkeløp.

Dimensjoneringen av alle nye tiltak knyttet til bekkeløpene må gjennomføres basert på vannføringsberegninger for 200-års flom med 40 % klimapåslag.

- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det lages en tiltaksplan for miljøelementene gamle gran- og furutrær inkl. furugadd og døde trær av furu for om mulig å ta vare på de ved utbygging, alternativt å sikre at de blir lagt til naturlig nedbryting i omkringliggende grønstruktur dersom de må hogges. Ref *Vurdering naturmangfold*, Notat Asplan Viak, 24.10.2020 som følger planen.

5.2 Før bebyggelse eller anlegg tas i bruk

Før atkomstveg SKV2 tas i bruk skal Kvitåvatnvegen være fartsregulert til 60 km/t eller lavere forbi krysset.



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Gaustatoppen Naturpark Velforening



29. mars 2024
Klokken 09:30



Gausta View (Sportellet)
Kvitåvatnvegen 51
3600 Rjukan

Side 1 av 27

51

52

Til medlemmer i Gaustatoppen Naturpark Velforening!

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle medlemmer har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver medlem har én stemme. Medlemmers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i velforeningen og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst to uker.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle medlemmer er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når det er minst 8% av enhetseierne er representert i møtet.

Vel møtt!

Side 2 av 27

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING

Tid: 29. mars 2024, klokken 09:30
Sted: Gausta View (Sportellet)

Konstituering av årsmøtet

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av ett medlem til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

- Sak 1** Styrets årsrapport for 2023
- Sak 2** Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Sak 3** Fastsettelse av styrets honorar for 2023
- Sak 4** Vedtektsendring: Velforeningens formål
- Sak 5** Budsjett 2024
- Sak 6** Fastsettelse av kontingent for 2024
- Sak 7** Valg av styre

18. mars 2024

Styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening

Vedlegg til innkallingen

Vedlegg til sakene følger fortløpende i dokumentet.

Vedtekter er lagt ved bakerst i dokumentet.

Side 3 av 27

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

| | | |
|--------------|--------------------|-----------------------|
| Styreleder: | Henrik Hognestad | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Louise Dedichen | valgt for 2 år i 2022 |
| Styremedlem: | Lise Sundem | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Jostein Thommassen | valgt for 2 år i 2022 |
| Styremedlem: | Bjørn Ekelund | valgt for 2 år i 2022 |
| Varamedlem: | Malin Gustavi | valgt for 2 år i 2023 |

2. GENERELT OM VELFORENINGEN

| | |
|---------------------|------------------------------------|
| Foreningens navn: | Gaustatoppen Naturpark Velforening |
| Foreningens org.nr: | 992 851 589 |
| Kommune: | Tinn Kommune |
| Forretningsfører: | Enqvist Boligforvaltning AS |
| Revisor: | BDO AS |

Velforeningens område er tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor Gaustatoppen Utmarkslag BA sitt område i Tinn kommune.

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og ledningsnettet med kummer og tilhørende installasjoner.

Velforeningen har ingen ansatte. Styret består av 3 menn og 2 kvinner.

3. STYRETS ARBEID

Det er godt samarbeid innad i styret hvor hovedoppgaver fordeles etter kompetanse og interesse. Alle i styret bidrar godt, også varamedlemmet. Det blir delt løpende informasjon på mail. I tillegg har vi avholdt 2 styremøter. Ett på teams og et fysisk møte.

Styret opplever å ha gode leverandører på sommer- og vintervedlikehold. I sommerdriften er det utbedret enkelte områder de siste årene hvor det har vært gjentakende problem. Hver hytteeier bidrar med godt vedlikehold av egne stikkrenner ved innkjøringer. Vintervedlikeholdet fungerer godt. Her er det økende bruk av app for booking av brøyting av gårdsplasser. Det gir bedre forutsigbarhet og derved bedre drift for vår leverandør.

Det er videre et konstruktivt samarbeid med skisenteret ved områder som krever særskilt fokus for å unngå stein og grus i skibakkene.

GNV har et stort VA anlegg som krever regelmessig ettersyn. Dette arbeidet er prioritert som vi gjør det vi kan for å unngå driftsstop. Hver enkelt hytteeier bidrar med å ha gode rutiner i egen hytte for hva som havner i toalettet.

Side 4 av 27

Styret i GNV tok initiativ til en felles befaring i sentrumsområdet Hovdestaul i juni. Det er i forbindelse med revisjon av reguleringsplanen. Utbyggere av nytt bygg har tatt frem en god løsning som også sikrer ski trafikken fremover.

I denne forbindelse ble det gått befaring for å se på alternativer og muligheter for ski inn - ski out for H27 og H25.

Styret bidrar til destinasjonsutvikling, med særlig fokus på utvikling av ski-tilbud og ski in/ski out.

Det fremheves at det er et godt samarbeid med Gaustatoppen Naturpark, øvrige aktører i området og Tinn kommune.

På vegne av sameiet,
Styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2022

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:

Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 179.370, mot et budsjettert overskudd på kr 50.000.

Årsmøtet, som ble avholdt i april 2023, vedtok en reduksjon av kontingenten fra kr 7.200 til kr 6.200 per år. Reduksjonen ble regulert med effekt fra 01.07.2023, slik at det påfølgende årets utgjør en årlig kontingent på kr 6.200.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av velforeningens virksomhet og stilling i 2023. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanse andel felleskostnader:

Ved årsskiftet var det kr 34.676 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 245.813.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

RESULTATREGNSKAP 2023

Gaustatoppen Naturpark Velforening

| | Note | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNTEKTER | | | | |
| Felleskostnader | | 2 966 109 | 2 915 000 | 2 957 000 |
| Sum driftsinntekter | | 2 966 109 | 2 915 000 | 2 957 000 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | | |
| Personalkostnader | 2 | 136 920 | 136 920 | 136 920 |
| Vedlikehold | 3 | 2 383 865 | 2 436 830 | 1 971 002 |
| Driftskostnader | 4 | 117 786 | 70 500 | 65 782 |
| Honorarer | 5 | 184 972 | 180 750 | 140 923 |
| Andre kostnader | 6 | 28 287 | 40 000 | 23 368 |
| Sum driftskostnader | | 2 851 830 | 2 865 000 | 2 337 996 |
| Driftsresultat | | 114 279 | 50 000 | 619 004 |
| FINANSRESULTAT | | | | |
| Finansinntekter | | 86 489 | 0 | 4 401 |
| Finanskostnader | | 21 398 | 0 | 0 |
| Netto finansresultat | | 65 091 | 0 | 4 401 |
| ÅRETS RESULTAT | | 179 370 | 50 000 | 623 406 |
| OVERFØRINGER | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 179 370 | 0 | 623 406 |
| Sum overføringer | | 179 370 | 0 | 623 406 |

Gaustatoppen Naturpark Velforening Org.nr. 992851589

Side 7 av 27

BALANSE 2023

Gaustatoppen Naturpark Velforening

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---------------------------------|----------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Kundefordringer | | 34 676 | 12 854 |
| Bankinnskudd mv. | 7 | 2 901 827 | 3 031 237 |
| Sum omløpsmidler | | 2 936 503 | 3 044 092 |
| SUM EIENDELER | | 2 936 503 | 3 044 092 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 608 279 | 2 428 908 |
| Sum egenkapital | 8 | 2 608 279 | 2 428 908 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskudd fra kunder | | 245 813 | 232 579 |
| Leverandørgjeld | | 66 417 | 378 575 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 15 995 | 4 030 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 328 224 | 615 183 |
| Sum gjeld | | 328 224 | 615 183 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 936 503 | 3 044 092 |

OSLO, 31.12.2023
Styret for Gaustatoppen Naturpark Velforening

Henrik Hognestad
Styrets leder

Jostein Thomassen
Styremedlem

Louise Kathrine Dedichen
Styremedlem

Lise Sundem
Styremedlem

Bjørn Fredrik Ingemar Ekelund
Styremedlem

Gaustatoppen Naturpark Velforening Org.nr. 992851589

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Personalkostnader

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Styrehonorar | 120 000 | 120 000 | 120 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 16 920 | 16 920 | 16 920 |
| Sum | 136 920 | 136 920 | 136 920 |

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 3 Vedlikehold

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vintervedlikehold VVA | 1 837 525 | 1 636 830 | 1 342 287 |
| Sommervedlikehold VVA | 546 340 | 800 000 | 628 715 |
| Sum | 2 383 865 | 2 436 830 | 1 971 002 |

Note 4 Driftskostnader

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Strøm fellesanlegg | 113 226 | 70 000 | 65 782 |
| Porto | 4 560 | 500 | 0 |
| Sum | 117 786 | 70 500 | 65 782 |

Note 5 Honorarer

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon | 10 043 | 10 000 | 9 656 |
| Forretningsførsel | 170 732 | 170 750 | 128 370 |
| Ekstra forretningsførsel | 4 197 | 0 | 2 897 |
| Sum | 184 972 | 180 750 | 140 923 |

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 6 Andre kostnader

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Styre- og årsmøter | 6 500 | 0 | 0 |
| Dugnader, Tilstelninger | 0 | 20 000 | 12 214 |
| Bankomkostninger | 11 423 | 10 000 | 8 539 |
| EHF-fakturagebyr | 0 | 0 | 23 |
| Diverse kostnader | 10 350 | 10 000 | 2 597 |
| Øreavrunding | 14 | 0 | -3 |
| Sum | 28 287 | 40 000 | 23 368 |

Note 7 Bankinnskudd mv.

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Driftskonto | 835 786 | 3 031 237 |
| Plasseringskonto 31+ | 2 066 040 | 0 |
| Sum | 2 901 827 | 3 031 237 |

Note 8 Endring egenkapital

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01. | 2 428 908 | 1 805 503 |
| Tilført fra årets resultat | 179.370 | 623 406 |
| Andre endringer | 2 608 279 | 2 428 908 |

Regnskap og beretning gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av foreningens virksomhet og stilling. Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Avsatt løypebidrag | 3 995 | 3 336 |
| Innkrevd løypebidrag | 522 000 | 490 698 |
| Utbetalt løypebidrag | 510 000 | -494 034 |
| Utbetales neste år | 15 995 | 3 995 |

Uavhengig revisors beretning

Til styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gaustatoppen Naturpark Velforening.

| | |
|---|---|
| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
| <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2022Resultatregnskap for 2022Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av foreningens finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dens resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av foreningen i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til foreningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-18 18:27:31 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: L4E06-YF04P-EKKGH-U3M5M-UCCIW-KOPIO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet, Side 13 av 27

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2022

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styret foreslår et honorar for perioden pålydende kr 120.000 til fordeling i styret. Styret foretar selv fordelingen internt.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for 2023 fastsettes til kr 120.000.

SAK 4 VEDTEKTSENDRING: Velforeningens formål

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Styret foreslår en presisering i vedtektenes § 3, tredje avsnitt.

Dagens ordlyd:

«Velforeningen formål er å aktivt representere medlemmenes interesser i en positiv dialog med utbyggere og skisenteret vedrørende utbygging og utvikling av skibakker/ heiser og langrennsløyper.

I sitt arbeid med ulike samarbeidspartnere skal sikkerhet og HMS settes høyt.»

Styret foreslår å tillegge følgende etter tredje avsnitt:

«Styret vil arbeide for at alle hytter som er solgt med ski in - ski out får etablert nødvendige tilbringerbakker og traseer.»

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å tillegge følgende i vedtektenes § 3, tredje avsnitt:

«Styret vil arbeide for at alle hytter som er solgt med ski in - ski out får etablert nødvendige tilbringerbakker og traseer.»

SAK 5 BUDSJETT 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Budsjett 2024:

Styret har utarbeidet et budsjett for 2024 som er vedlagt innkallingen.

Budsjettet er satt opp med en nøktern vurdering av kostnadene og foreslås til godkjenning i årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner budsjett for 2024.

SAK 6 FASTSETTELSE AV KONTINGENT FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kontingent for 2024:

Årskontingenten for 2023 ble fastsatt til kr 6.200, mot kr 7.200 i 2022.

Styret foreslår at kontingenten for 2024 fastsettes til kr 6.200, som i 2023.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter kontingent til kr 6.200 for 2023.

BUDSJETT 2024

Gaustatoppen Naturpark Velforening

| | Budsjett 2024 |
|-----------------------------|------------------|
| DRIFTSINTEKTER | |
| Medlemsavgift | 3 000 000 |
| Sum driftsinntekter | 3 000 000 |
| DRIFTSKOSTNADER | |
| Styrehonorar | 120 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 16 920 |
| Strøm fellesanlegg | 120 000 |
| Vintervedlikehold VVA | 1 700 000 |
| Sommervedlikehold VVA | 700 000 |
| Revisjon | 10 000 |
| Forretningsførsel | 175 000 |
| Ekstra forretningsførsel | 0 |
| Porto | 5 000 |
| Styre- og årsmøter | 6 500 |
| Dugnader, Tilstelninger | 20 000 |
| Bankomkostninger | 12 500 |
| EHF-fakturagebyr | 0 |
| Diverse kostnader | 5 000 |
| Øreavrounding | 0 |
| Sum driftskostnader | 2 890 920 |
| Driftsresultat | 109 080 |
| FINANSRESULTAT | |
| Renteinntekter kunder | 0 |
| Bankrenter | 80 000 |
| Renter leverandører | 0 |
| Finansresultat | 80 000 |
| BUDSJETTERT RESULTAT | 189 080 |

SAK 7 VALG AV STYRE

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i velforeningen, jfr. vedtektene:

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også to varamedlemmer for to år av gangen.

Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen Utmarkslag BA har rett til en styreplass hver.

Kort om oppgavene til styret i velforeningen, jfr. vedtektene:

1. Innkreve årsavgift fra medlemmene
2. Inngå nødvendige avtaler for årlig drift og vedlikehold av felles lednings- og rørnett med tilhørende installasjoner, drift og vedlikehold og brøyting av adkomstveien og parkeringsplasser, drift og vedlikehold og utvikling av eventuelle fellesarealer og eventuelle fellesanlegg og andre oppgaver som naturlig følger av foreningens virke.
3. Inngå nødvendige avtaler vedrørende forvaltningen av fellesoppgaver, herunder snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester, forretningsførsel og annet av felles interesse.
4. Betale velforeningens løpende utgifter
5. Utarbeide og forvalte bestemmelser om bruk av eventuelle fellesområder.
6. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
7. Innkalle til årsmøter
8. Være valgkomité eller å utpeke egen valgkomité ix. Andre gjøremål som årsmøte måtte bestemme.

Valg av styret:

Styret har i perioden bestått av:

| | | |
|--------------|--------------------|-----------------------|
| Styreleder: | Henrik Hognestad | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Louise Dedichen | valgt for 2 år i 2022 |
| Styremedlem: | Lise Sundem | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Jostein Thommassen | valgt for 2 år i 2022 |
| Styremedlem: | Bjørn Ekelund | valgt for 2 år i 2022 |
| Varamedlem: | Malin Gustavi | valgt for 2 år i 2023 |

Louise Dedichen, Jostein Thommassen og Bjørn Ekelund er på utgående valgperioder. I tillegg må det iht. vedtektene velges ytterligere ett varamedlem.

Forslag til vedtak:

Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt.

VEDTEKTER FOR GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING

Vedtatt 18.05.2006, med endring 16.04.11, 07.01.12, 26.06.12, 03.06.14, 24.03.18 og 27.3.22

§ 1 FORENINGENS NAVN – DEFINISJONER

Foreningens navn er Gaustatoppen Naturpark Velforening.

Med eiendommen menes alle tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område.

§ 2 BAKGRUNN

Gaustatoppen Naturpark Velforening har vedlikeholdsplikten til veinettet og eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til ledningsnett (Vann og Avløp (VA)) med kummer og tilhørende installasjoner innenfor områdene som er nærmere presisert som velforeningens virkeområde, og som i reguleringsplaner og kommunedelplan for området er angitt som H-21, H-22, H23, H-25, H-27, H36 og H28. I tillegg omfattes eventuelle nye eller omregulerte områder innenfor velforeningens geografiske område, jfr vedtektenes §4 siste avsnitt siste setning.

§ 3 FORENINGENS FORMÅL

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte.

Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og vedlikeholdsplikten til ledningsnett med kummer og tilhørende installasjoner i henhold til vedtektenes §2.

Velforeningen formål er å aktivt representere medlemmenes interesser i en positiv dialog med utbyggere og skisenteret vedrørende utbygging og utvikling av skibakker/ heiser og langrennsløyper.

I sitt arbeid med ulike samarbeidspartnere skal sikkerhet og HMS settes høyt.

§ 4 VELFORENINGENS GEOGRAFISKE OMRÅDE

Velforeningen har sete i Tinn kommune.

Velforeningens område er tomter, hytter, leiligheter(seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor Gaustatoppen Utmarkslag BA sitt område i Tinn kommune.

Nærmere presisert er velforeningens virkeområde det som i reguleringsplaner og kommunedelplan for området er angitt som H-21, H-22, H23, H-25, H27, H36, H28. Dersom det vedtas nye reguleringsplaner eller omreguleres innenfor velforeningens geografiske område er alle eiendommer som oppstår som følge av dette pliktig å bli medlem i velforeningen. Områdets yttergrenser er inntegnet på kart som er inntatt som **Vedlegg 1** og inngår som en del av vedtektene.

§ 5 JURIDISK PERSON

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld. Ingen medlemmer kan disponere over foreningens formue, har krav på utdeling av overskudd eller hefter for dens gjeld.

§ 6 MEDLEMSKAP

Velforeningens medlemmer består av de som eier tomter, hytter, leiligheter(seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område. For disse er medlemskap obligatorisk.

Eiere av eksisterende hytter og seterbuer innenfor Gaustatoppen Utmarkslag BA sitt område oppført før 18. mai 2006 regnes som medlemmer av Gaustatoppen Naturpark Velforening. Medlemskapet er vederlagsfritt for disse eierne. Dersom noen av disse tilslutter seg velforeningens VA anlegg skal de betale ordinær medlemsavgift.

Hver eiendom innenfor det geografiske området utgjør et medlemskap i velforeningen og alle betaler lik medlemsavgift uavhengig av geografisk plassering innenfor velforeningen sitt område. Ved sammenføyning/fradeling av tomter eller andre endringer i forhold til opprinnelig tomtedelingsplan/reguleringsplan skal hver tomt/seksjon/enhet legges til grunn for beregning av antall medlemskap. Medlemsplikten og betalingsplikten oppstår når fradeling, seksjonering, bortfeste eller andre endringer i forhold til opprinnelig tomtedelingsplan (første reg.plan) er registrert hos Statens Kartverk.

Alle medlemmer er pliktig til å gi melding til forretningsfører om eierskifter, og er ansvarlig for alle forpliktelser frem til slik melding er mottatt av forretningsfører. Forretningsfører har rett til eierskiftegebyr etter nærmere avtale med styret.

Alle medlemmer er ved salg av sin eiendom forpliktet å informere ny eier om at det følger pliktig medlemskap med eiendommen.

§ 7 KONTINGENT

Årskontingenten fastsettes på ordinært årsmøte og betales forskuddsvis med forfall 01.01 og 01.07.

I særlige tilfeller kan årsmøtet beslutte å ilegge medlemmene ekstra bidrag/kontingent til velforeningens virksomhet.

Som sikkerhet for betaling av årskontingent og øvrige økonomiske plikter som er angitt i §8 er det tinglyst 1. prioritets pant for kr 50.000,- på eiendommen. Dersom det ikke er tinglyst slik forpliktelse på eiendommen skal eier bidra til at slik heftelse tinglyses.

§ 8 BIDRAG TIL LANGRENNSLØYPENETT/STIER/AKTIVITETER

Det er på eiendommen tinglyst en forpliktelse for hver enkelt hjemmelshaver til å bidra økonomisk til bruk, bygging, drift/vedlikehold av stier og langrennsløypenett, samt gjennomføring av eventuelle andre aktivitetstilbud innenfor området for kommunedelplan Gausta/Rjukan. Dersom det ikke er tinglyst slik forpliktelse på eiendommen skal eier bidra til at slik heftelse tinglyses.

Eiere av eiendommen skal betale den til enhver tid fastsatte løypeavgift. Beløpet faktureres særskilt av forretningsfører som igjen betaler løypeselskapet som utfører tjenester, og som grunneier har vedtatt skal tilføres beløpet. Beløpet er på kr. 1200,- pr januar 2017, og beløpet indeksreguleres hvert annet år.

Gaustatoppen Utmarkslag BA skal bestemme hvilke beløp som skal gå til leie av løypenett/stier, og hvilke beløp som skal gå til bygging/drift/vedlikehold samt hvilke selskap som til enhver tid skal motta/forvalte midlene og stå for selve overførselen.

§ 9 ÅRSMØTE

- Årsmøte er velforeningens øverste organ
- Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned
- Medlemmene har for hver selvstendig enhet de eier, én stemme på årsmøtet.
- Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 8% av enhetseierne er representert. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

- Forslag om saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være skriftlig sendt styret innen 3 uker før årsmøtet skal avholdes.
- Innkalling til årsmøtet skjer med minst to ukers varsel. Med innkalling skal følge forslag til dagsorden. I tillegg skal det ved innkalling til ordinært årsmøte følge årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år og forslag til nytt styre.
- På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:
 - Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
 - Godkjenning av budsjett for påfølgende år
 - Behandle saker innkommet til styret
 - Fastsette årskontingent
 - Valg av nytt styre
 - Velge revisor for ett år av gangen
 - Behandle saker fremmet av styret.
- Årsmøtet kan ikke treffe realitetsavgjørelser i saker som ikke er nevnt i innkallingen.
- Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende og representerte medlemmene.
- Når ikke annet er bestemt i disse vedtekter, krever vedtak vedrørende tiltak utover vanlig forvaltning 2/3 flertall av de møtende og representerte medlemmene.
- Rettigheter som etter vedtektene er tillagt Gaustatoppen Utmarkslag BA eller grunneierne i området kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra Gaustatoppen Utmarkslag BA. Gaustatoppen Utmarkslag BA kan dog ikke nekte samtykke uten saklig grunn.
- Innkalling til årsmøte kan sendes til medlemmene utelukkende pr e-post. Ethvert medlem av velforeningen har selvstendig ansvar for å skriftlig å oppgi rett e-postadresse til forretningsfører.

§ 10 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når minst ett styremedlem finner det påkrevd eller når minst 8 % av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyrer som ved ordinært årsmøte.

§ 11 VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart dersom årsmøte ikke har besluttet noe annet.

§ 12 STYRET

- Velforeningen ledes av styret som forestår forvaltningen av fellesskapet.
- Styret består av 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også to varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for 2 år av gangen. Ved første gangs valg går halvparten av styret ut etter ett år.
- Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen Utmarkslag BA har rett til 1 styreplass hver.
- Styret er beslutningsdyktig ved vanlig flertallsbeslutning. Ved stemmelikhet på styremøte er styreleders stemme avgjørende.
- Styret skal:
 - Innkreve årsavgift fra medlemmene
 - Inngå nødvendige avtaler for årlig drift og vedlikehold av felles lednings- og rørnett med tilhørende installasjoner, drift og vedlikehold og brøyting av adkomstveien og parkeringsplasser, drift og vedlikehold og utvikling av eventuelle fellesarealer og eventuelle fellesanlegg og andre oppgaver som naturlig følger av foreningens virke.
 - Inngå nødvendige avtaler vedrørende forvaltningen av fellesoppgaver, herunder snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester, forretningsførsel og annet av felles interesse.

- iv. Betale velforeningens løpende utgifter
 - v. Utarbeide og forvalte bestemmelser om bruk av eventuelle fellesområder.
 - vi. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
 - vii. Innkalle til årsmøter
 - viii. Være valgkomité eller å utpeke egen valgkomité ix. Andre gjøremål som årsmøte måtte bestemme.
- x. Styret kan sende innkalling til årsmøte samt øvrig informasjon fra styret pr e-post. Ethvert medlem av velforeningen har selvstendig ansvar for å skriftlig å oppgi rett e-postadresse til forretningsfører

§ 13 MEDLEMMENES PLIKTER

Hvert medlem plikter å betale årskontingent og løypebidrag fastsatt av årsmøtet.

Medlemmene plikter å oppgi sin e-postadresse til velforeningens forretningsfører slik at informasjon og fakturaer utelukkende kan sendes elektronisk.

Medlemmene plikter videre å holde sine eiendommer i ordentlig og ryddig stand samt å unngå unødig bråk slik at området gir størst mulig trivsel for alle medlemmer.

Den enkelte tomteeier/sameier eier og drifter sin egen stikkledning fra påkoblingspunkt på hovedledningen og inn til sin eiendom/seksjon. Det er lagt Isotermrør eller tilsvarende som vannledning ved hver stikkledning. Tomteeier/sameier plikter å koble seg inn på denne med samme type rør, slik at varmekabelen er intakt helt ut til hovedledningen. Dersom det kan påvises at frost i hovedanlegget/VA skyldes feil på tilslutning av stikkledning eller at stikkledningen ikke er tilkoblet varmekabel så er eier av gjeldende eiendom ansvarlig for å besørge reparasjon og bekoste skaden. Dersom reparasjonen ikke utføres på initiativ av eier av eiendommen kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning. Det er forbud mot frosttapping – dvs at vannet blir stående å renne for å hindre frost. Dersom det kan påvises at frost som følge av frosttapping, setter seg i VA anlegget og medfører reparasjon er eier av gjeldende eiendom ansvarlig for å besørge reparasjon. Dersom reparasjonen ikke utføres på initiativ av eier av eiendommen kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning. Ved tvist oppnevner partene hver sin skjønnsmann som avgjør tvisten.

Den enkelte tomteeier/sameier plikter å etablere stikkrenne (et rør som gjennomløp for vann under vei), under egen avkjøring der avkjøringen krysser veigrøften tilhørende felles vei. Dersom tomteeier/sameier ikke etablerer slik stikkrenne og ikke retter forholdene ved varsel fra styret i velforeningen, kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning.

Ved opparbeidelse av tomt, skal hver enkelt tomteeier/sameier sikre at overflatevann fra egen eiendom tas hånd om på en slik måte at overflatevannet fra eiendommen ikke på noen måte skaper problemer eller ulemper på felles veier/plasser eller ledningsnett. I de tilfeller hvor overflatevann fra en eiendom skaper problemer og ulemper på felles veier/plasser eller ledningsnett, og eier ikke retter forholdene ved varsel fra styret i velforeningen, kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning.

Hyttetomtene skal ikke inngjerdes med mindre det følger av de enkelte reguleringsbestemmelser.

Det kan ikke settes opp parabolantener, flaggstenger og portaler.

Eventuelle næringsseksjoner kan avkreves større andel av medlemskontingent etter forhandlinger mellom velforeningen og næringsseksjonseieren.

§ 14 MEDLEMMENES RETTIGHETER

Innenfor velforeningens geografiske område har alle medlemmer rett til å være tilkoblet vann- og avløpsnett samt benytte veier forutsatt at bestemmelsene i vedtekter overholdes.

§ 15 OPPLØSNING – SAMMENSLUTNING – DELING

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får dermed stilling som avviklingsstyre.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle annet rettssubjekt som arbeider for å ivareta tilsvarende interesser som Gaustatoppen Naturpark Velforening. Hvilket rettssubjekt som tildeles foreningens formue ved foreningens oppløsning skal avgjøres på årsmøte med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring i § 11. Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

§ 16 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Gaustatoppen Utmarkslag BA eller annet/andre selskap eiet av grunneierne skal til konkurransedyktige priser ha fortrinnsrett til å organisere og drive alle servicefunksjoner innenfor området til Gaustatoppen Naturpark Velforening, herunder sette disse funksjonene ut til ekstern driver. Dette vil blant annet gjelde brøyting, strøing, vedlikehold av veier, lednings- og rørrnett med tilhørende installasjoner, annen infrastruktur og vaktmestertjeneste. Gaustatoppen Utmarkslag BA skal til konkurransedyktige priser også ha fortrinnsrett til salg/levering av ved innenfor området til Gaustatoppen Naturpark Velforening.

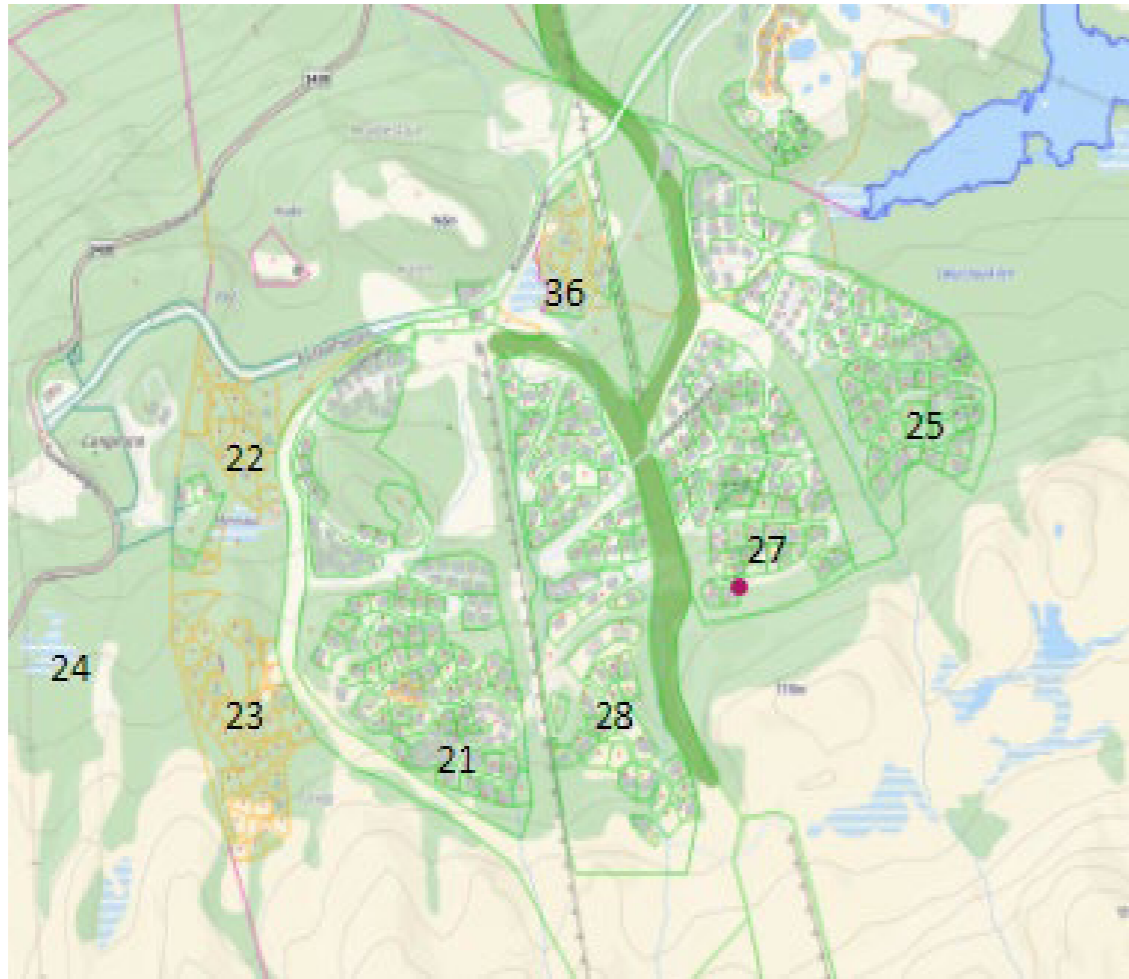
Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen utmarkslag BA eller annet/andre selskap eier at grunneierne skal ha rett til å benytte alle veianlegg innenfor området til Gaustatoppen Naturpark Velforening kostnadsfritt gjennom hele året. Ekstraordinær slitasje og skade som i den forbindelse påføres veianlegget, skal utbedres for Gaustatoppen Invest AS/grunneiers regning.

§ 17 BEITE OG SETERRETTIGHETER

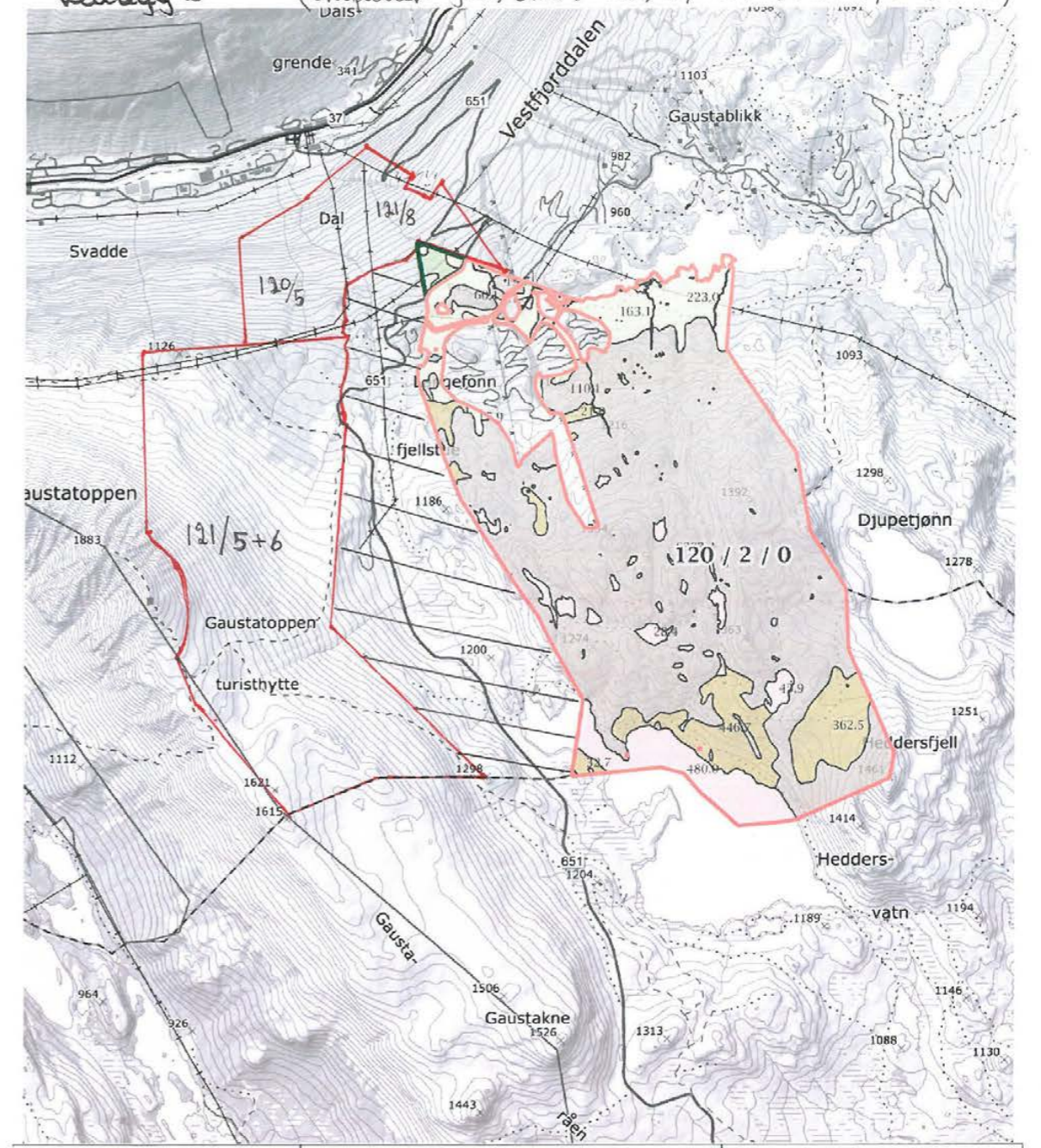
Det eksisterer beiterettigheter over eiendommen. Eier aksepterer et aktivt husdyrhold med utnyttelse av beiteressursene, og aksepterer følgende bestemmelser om dette:

1. Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen Utmarkslag BA gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september), jfr. Kart i **Vedlegg 2**. Tomtekjøper plikter å respektere de til enhver tid gjeldende bestemmelser for båndtvang og løshunder.
2. Eier må selv gjøre de nødvendige tiltak for å hindre at beitedyr setter seg fast eller skader/skitner til trapper/inngangsparti, terrasser/sitteplasser, hager eller annet utstyr. Åpninger i grunnmur og eller under terrasser må avstenges slik at beitedyr ikke kan komme til. Husdyreier har intet ansvar for ulemper eller skader i dette henseende.
3. Eier har plikt til å melde fra til husdyrholder eller annen formidlingsentral i området dersom beitedyr er omkommet/drept, skadet eller utsettes for ulykke ved trafikkuhell, hundebitt bl.a.
4. Dersom det blir påvist at sau eller lam er skadet eller drept av løshunder i terrenget eller påkjørt av motorisert kjøretøy kan styret i Gaustatoppen Utmarkslag BA etter oppfordring bistå og rette erstatningskrav overfor hundeeier eller eier av kjøretøy dersom denne er kjent.

Vedlegg 1



Vedlegg 2 (Omfatter gnr./bnr.: 120/2, 121/8, 120/5, 121/5+6)





Administrativt vedtak byggesak - nr. 49/2023

Ferdigattest for 6 - manns fritidsbolig ved Bygg D Felt BFK5 - Løkjestaul - 120/520

Ansvarlig søker: LEVE LEILIGHETER AS
Tiltakshaver: Gaustatoppen Invest AS

Søknad mottatt: 09.03.2023

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

| Vedtak | | |
|--|---------------------|-----------------|
| Vedtak gjort av: | Vedtak dato: | Utvalg saksnr.: |
| Delegert myndighet plansjefen – Tillatelse til tiltak | 04.07.2022 | 120/520 |
| Ferdigstillelse | | |
| Dato kontroll: | Kontroll ansvarlig: | |
| 09.03.2023 | Leve Leiligheter AS | |
| <p>Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.</p> <p>Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.</p> <p>Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.</p> <p>Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.</p> | | |

| Underskrift | |
|---|------------------------------|
| Rjukan, den 13.03.2023 | |
| Eli Samuelson fagleder, Planavdelingen | Svein Olav Hagen ingeniør |

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

| Kopi til: | | | |
|--------------------------------|---------------------|------|-----------|
| GAUSTATOPPEN INVEST AS | Postboks 41 | 2301 | HAMAR |
| Servicetorg | Postboks 14 | | |
| Brødrene Alseth A/S | Atråvegen 568 | 3656 | ATRÅ |
| OSKAR JOHANSEN AS | Telegata 14 | 3674 | NOTODDEN |
| LEVE HYTTER AS | Granrudvegen 6 | 2636 | ØYER |
| MULTICONSULT NORGE AS | Postboks 265 Skøyen | 0213 | OSLO |
| GK NORGE AS | Postboks 70 Bryn | 0611 | OSLO |
| AUTRONICA FIRE AND SECURITY AS | Postboks 5620 | 7483 | TRONDHEIM |
| FLIS OG MURMESTER AS | Heddalsvegen 41 | 3674 | NOTODDEN |
| NORCONSULT AS | Postboks 626 | 1303 | SANDVIKA |
| TAKSTMANN ANNFINN HELLEBERG | Sam Eydesgate 215 | 3660 | RJUKAN |

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 120, Bruksnummer 546, Seksjonsnummer 5 i 4026 TINN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 15.11.2024 kl. 15.14
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 15.11.2024 kl. 15.07

Adresse (r) :

Matr. knr: 4026 gnr: 120 bnr: 546 fnr: 0 unr: 16
adresse:
Kommune: TINN
Postkrets: 3660 RJUKAN

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1975/3647-1/33 15.12.1975 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uppgitt
SILJUDALEN OLAV
FØDT: 24.03.1951 IDEELL: 1/16
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/3259-1/33 10.10.1994 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
AASLAND KJELL
FØDT: 26.07.1954 IDEELL: 1/4
AASLAND KRISTIN RAUK
FØDT: 09.11.1954 IDEELL: 1/4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/2611-1/33 03.08.1998 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
KVAALE TOVE LAILA
FØDT: 29.09.1935 IDEELL: 1/16
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/2743-1/33 09.08.2001 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
REKDAL TONE
FØDT: 10.06.1955 IDEELL: 1/32
THOMASSEN JOSTEIN
FØDT: 06.01.1959 IDEELL: 1/32
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/404381-1/200 06.05.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
ROBBERSTAD-DANIELSEN SILJE MARIE

FØDT: 15.11.1991 IDEELL: 1/32
SILJUDALEN JON GREGAR
FØDT: 28.02.1964 IDEELL: 1/16
SYRSTADENG EVA MAJLEN SILJUDALEN
FØDT: 20.09.1984 IDEELL: 1/32
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1087976-1/200 04.10.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
FLAATA ANN LISBETH
FØDT: 12.04.1990 IDEELL: 1/24
FLAATA MAY HANNE
FØDT: 10.09.1994 IDEELL: 1/24
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1124101-1/200 10.09.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
BAKKEN CAMILLA SILJUDALEN
FØDT: 06.03.1981 IDEELL: 1/24
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1363612-1/200 01.12.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
BONDAL TOV ØYSTEIN
FØDT: 17.02.1974 IDEELL: 1/16
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmel:

2017/1087976-2/200 04.10.2017 **SEREIE IFØLGE TESTAMENT**
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2017/1087976-1/200
GJELDER: **FLAATA ANN LISBETH**
FØDT: 12.04.1990
GJELDER: **FLAATA MAY HANNE**
FØDT: 10.09.1994

2021/1124101-2/200 10.09.2021 **SEREIE IFØLGE SKJØTE**
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2021/1124101-1/200
GJELDER: **BAKKEN CAMILLA SILJUDALEN**
FØDT: 06.03.1981

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/1350654-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutten tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1886/900018-1/33 20.03.1886 **ERKLÆRING/AVTALE**
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

1886/900019-1/33 20.03.1886 **ERKLÆRING/AVTALE**
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

1982/111-6/33 12.01.1982 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om bebyggelse i reguleringsområdet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

1989/4552-1/33 10.11.1989 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

1995/962-1/33 31.03.1995 ** DIVERSE PÅTEGNING
STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver.

1991/541-1/33 14.02.1991 **SKJØNN**
Kvilldal - Flesaker
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

1995/957-1/33 31.03.1995 ** DIVERSE PÅTEGNING
STATNETT SF trådt inn som
rettighetshaver/ekspropriant.

1995/960-1/33 31.03.1995 ** DIVERSE PÅTEGNING
STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver.

1995/1089-1/33 11.04.1995 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

2006/3978-1/33 24.10.2006 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

2007/301713-1/200 30.03.2007 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0826 GNR: 120 BNR: 124
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0826 GNR: 120 BNR: 125
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0826 GNR: 120 BNR: 128
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0826 GNR: 120 BNR: 129
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 92
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 93
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 94
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 95
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 96
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 97
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 98
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 99
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 100
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 101
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 102
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 103
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 104
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 105
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 106
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 107
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 108
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 109

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 110
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 111
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 112
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 113
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 114
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 115
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 116
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 117
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 118
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 119
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 120
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 121
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 122
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 123
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 126
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 127
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 130
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

2007/559110-1/200 10.07.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**
Forpliktelse ifm. stier, langrenns løypenett m.m.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

2009/38480-1/200 19.01.2009 ** DIVERSE PÅTEGNING
Frafalles i gnr 120 bnr 250, 251, 252 og 253
Rettet iht tgl § 18, KTS 25.03.2009

2009/457036-1/200 24.06.2009 ** DIVERSE PÅTEGNING
Denne heftelse gjelder ikke for bnr. 184, men for
alle eiendommer utskilt fra bnr. 184

2009/170934-2/200 10.03.2009 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 250
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

2009/180210-3/200 12.03.2009 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighetshaver: THOMASSEN JOSTEIN
FØDT: 06.01.1959
Bestemmelse om adkomstrett
Rettigheten gjelder så lenge kjøperen, hans
livsarvinger eller grunneiere av gnr. 120/bnr. 2 er
eier av tomta.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

2009/852428-3/200 09.11.2009 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 251
Bestemmelse om adkomstrett
Rettigheten gjelder så lenge kjøperen, hans
livsarvinger eller grunneiere av gnr. 120 bnr. 2 er
eier av tomta.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

2022/1350654-1/200 28.11.2022 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 250 000 000
Panthaver: SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG
ORG.NR: 999 638 996
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

2022/1350654-2/200 28.11.2022 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG
ORG.NR: 999 638 996
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

2023/352658-1/200 03.04.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 50 000
Panthaver: GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENI
ORG.NR: 992 851 589
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 546

GRUNNDATA

2023/523937-1/200 23.05.2023 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/424

2024/614500-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3818 GNR: 120 BNR: 546 FNR: 0 SNR: 5

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2023/655776-1/200 22.06.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Rettighet hefter i: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 535
Rettighet hefter i: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 542
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|----------|------------|------------|
| 00002722 | 15.11.2024 | 1110240361 |

Om dokumentet

Ident
2023/655776/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post | Telefon | Besøksadresse | Postadresse |
|--|-------------|-------------------------------------|--|
| Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss |

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

| | | |
|---|--------------------|---|
| Innsenders navn (rekvirent): Advokatfirmaet Johnsrud & Co AS | |  Doknr.: 655776 Tinglyst: 22.06.2023 STATENS KARTVERK |
| Adresse: Postboks 194 | | |
| Postnummer: 2302 | Poststed: Hamar | |
| Fødselsnr./Org.nr. 985223122 | Ref.nr. 9562 | |

| 1. Hjemmelshaver (avgiver) | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Navn Se vedlegg | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |

| 2. Eiendom (avgivers) ³ | | | | | |
|------------------------------------|-------------|------|------|------|------|
| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3818 | Tinn | 120 | 535 | | |
| 3818 | Tinn | 120 | 542 | | |

| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B | | | | | | |
|---|---|----------------------------------|------|------|------|------|
| A | Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴ | | | | | |
| | Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| | 3818 | Tinn | 120 | 546 | | |
| B | Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse) | | | | | |
| | Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | | | | |

| | |
|----------------|---|
| Dato 8/6-23 | Hjemmelshavers underskrift ⁵ Kjell Aasland Jostein Thomassen |
|----------------|---|

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Eiendommene gbnr. 120/535 og 120/542 gir eiendommen gbnr. 120/546 rett til adkomst over eiendommene gbnr. 120/535 og 120/542.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

Eiendommen gbnr. 120/546 skal dekke sin andel av kostnader til vedlikehold, drift og forvaltning av adkomsten.

6. Underskrifter

| | |
|------------------------------------|--|
| Sted og dato Gransherad, 8/6-23 | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Kjell Aasland Jostein Thomassen |
|------------------------------------|--|

Noter:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Vedlegg til erklæring om rettighet i fast eiendom

| Fødselsnummer: | Navn: | Eierandel: |
|---------------------------|--------|------------|
| Olav Siljudalen | 240351 | 1/16 |
| Kjell Aasland | 260754 | 1/4 |
| Kristin Rauk Aasland | 091154 | 1/4 |
| Tove Laila Kvaale | 290935 | 1/16 |
| Tone Rekdal | 100655 | 1/32 |
| Jostein Thomassen | 060159 | 1/32 |
| Silje Marie Robberstad | 151191 | 1/32 |
| Jon Gregar Siljudalen | 280264 | 1/16 |
| Eva Majlen Syrstadeng | 200984 | 1/32 |
| Ann Lisbeth Flaata | 120490 | 1/24 |
| May Hanne Flataa | 100994 | 1/24 |
| Camilla Siljudalen Bakken | 060381 | 1/24 |
| Tov Øystein Bondal | 170274 | 1/16 |

Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|----------|------------|------------|
| 00002721 | 15.11.2024 | 1110240361 |

Om dokumentet

Ident
2023/523937/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post | Telefon | Besøksadresse | Postadresse |
|--|-------------|-------------------------------------|--|
| Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss |

Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpnummer for forretning: 613727820

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 864963552
Navn TINN KOMMUNE

Adresse Postboks 14, 3661 Rjukan

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 260754
Navn AASLAND KJELL
060159 THOMASSEN JOSTEIN

Bruksenhø Adresse FOLSERÅSVEGEN 402, 3691 GRANSHERAD
HARTMANN S VEI 42 C, 0284 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3818 Gnr 120 Bnr 546

Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode | Tilleggsareal bygning | Ekklusivt utareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|-------------------|
| 3818 | 120 | 546 | 0 | 1 | 76 / 424 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3818 | 120 | 546 | 0 | 2 | 60 / 424 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3818 | 120 | 546 | 0 | 3 | 76 / 424 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3818 | 120 | 546 | 0 | 4 | 76 / 424 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3818 | 120 | 546 | 0 | 5 | 60 / 424 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3818 | 120 | 546 | 0 | 6 | 76 / 424 | Boligseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 523937 Tinglyst: 23.05.2023
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

27.04.2023 15:21

Søknad om seksjonering

| Tinglysningsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|--|----------------------------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn TINN | Kommunens adresse POSTBOKS 14 3661 Rjukan | Kontaktperson Anne Høntelberg |

| 1. Opplysninger om innsenderen | | | |
|---|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). | | | |
| Navn Advokat Marit Johnsrud | Fødselsnr./Org.nr. 985223122 | E-postadresse mj@advjohnsrud.no | |
| Adresse Postboks 194 | Postnummer 2302 | Poststed Hamar | Telefonnummer 62550200 |

| 2. Opplysninger om eiendommen | | | | |
|-------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|----------|
| Kommunenr. 3818 | Kommunens navn Tinn | Gårdsnr. 120 | Bruksnr. 546 | Festenr. |

| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) | | |
|--|------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
| | Se vedlegg | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|---------------|--|--------|---------------|--|------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. | | | | | | | | | | | | | | | |
| Seksjonsnummer | Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | | | Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | | | Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) | | | | | | | | |
| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 1 | B | 76 | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | 49 |
| 2 | B | 60 | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | 50 |
| 3 | B | 76 | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | 51 |
| 4 | B | 76 | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | 52 |
| 5 | B | 60 | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | 53 |
| 6 | B | 76 | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | 54 |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | 55 |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | 56 |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | 57 |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | 58 |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | 59 |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | 60 |
| Sum tellere: 424 | | | | Nevner = 424 | | | | | | | | | | | |

Dato 17/4-23 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

ADVOKATFIRMAET
Johnsrud & Co AS
MNA
Marit Johnsrud
ADVOKAT

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 17/4-23 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

ADVOKATFIRMA
Johnsrud & Co AS
MNA
Marit Johnsrud
Advokat

Side 2 av 4

Vedlegg til søknad om seksjonering

| Fødselsnummer: | Navn: | Eierandel: |
|----------------|---------------------------|------------|
| 240351 | Olav Siljudalen | 1/16 |
| 260754 | Kjell Aasland | 1/4 |
| 091154 | Kristin Rauk Aasland | 1/4 |
| 290935 | Tove Laila Kvaale | 1/16 |
| 100655 | Tone Rekdal | 1/32 |
| 060159 | Jostein Thomassen | 1/32 |
| 151191 | Silje Marie Robberstad | 1/32 |
| 280264 | Jon Gregar Siljudalen | 1/16 |
| 200984 | Eva Majlen Syrstadeng | 1/32 |
| 120490 | Ann Lisbeth Flaata | 1/24 |
| 100994 | May Hanne Flataa | 1/24 |
| 060381 | Camilla Siljudalen Bakken | 1/24 |
| 170274 | Tov Øystein Bondal | 1/16 |

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Sameiets vedtekter
- Revisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

| | | |
|---------------------------------|--|---|
| Sted og dato 3/4-'23, Gausta | Hjemmelshavers underskrift <i>Jostein Thomassen</i> | Gjenta navn med blokkbokstaver Jostein Thomassen ihht fullmakt |
| Sted og dato Gausta, 3/4-23 | Hjemmelshavers underskrift <i>Kjell Aasland</i> | Gjenta navn med blokkbokstaver Kjell Aasland ihht fullmakt |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

11. Kommunens saksbehandling

- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| | | | | |
|--------------------|---------------------------------|---|-----------------|----------|
| Kommunenr. 3818 | Kommunens navn TINN | Gårdsnr. 120 | Bruksnr. 546 | Festenr. |
| Dato | Underskrift <i>Annabelle</i> | Stempel TINN KOMMUNE PLANAVDELING | | |

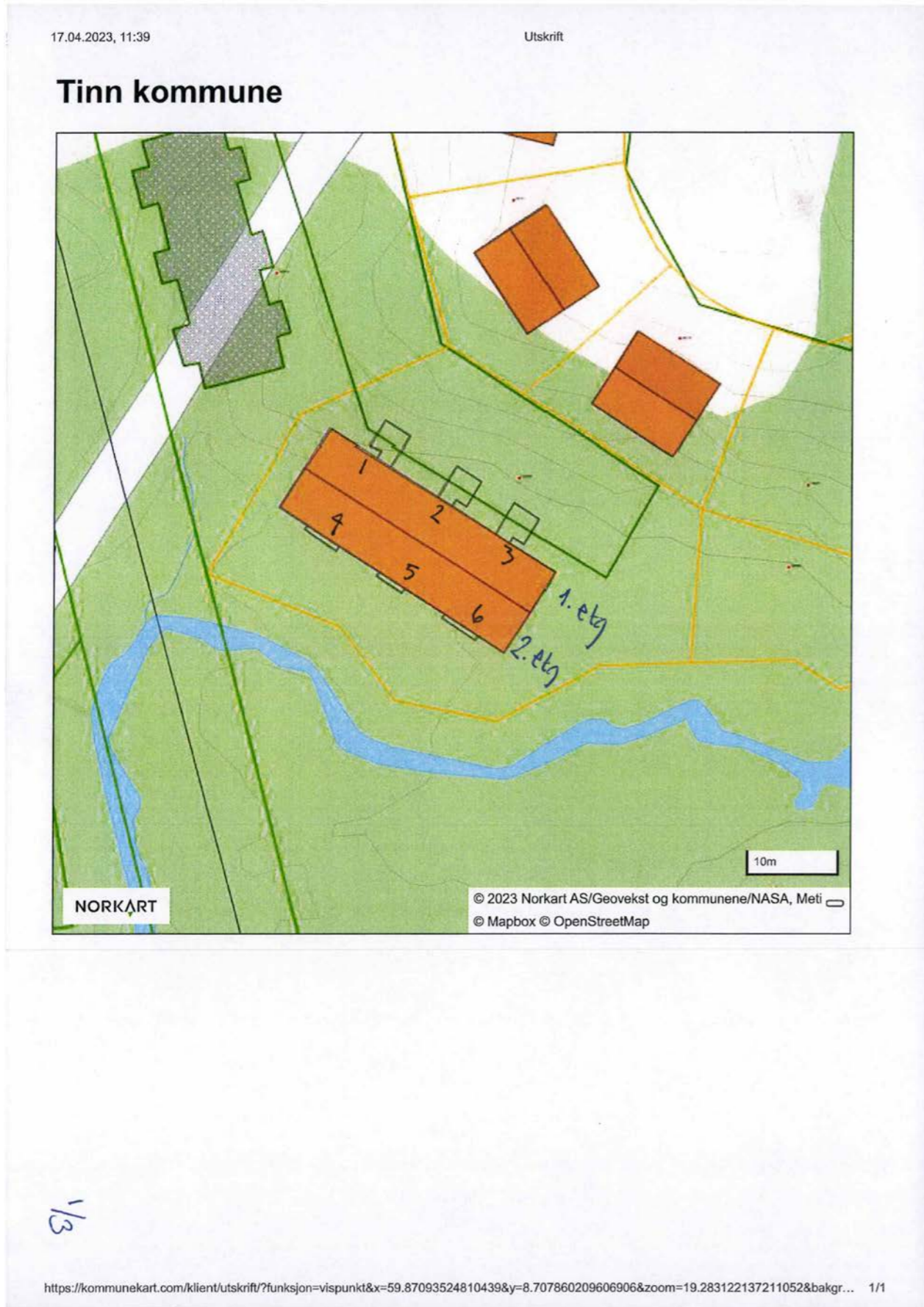
Dato 17/4-23 Innsenderens underskrift *[Signature]*

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

| Seksjonsnummer | Seksjonens formål | | Samelebrøk (teller) | | Tilleggsareal | | | | | | | | | | |
|----------------|---|--------------------|---|-------------------------|--------------------------|---|----------------|------|---------|---------------|----------------|------|---------|---------------|----------------|
| | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) | N = næringsseksjon | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | SB = samleseksjon bolig | SN = samleseksjon næring | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) | | | | | | | | | |
| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
| 61 | | | 85 | | | 109 | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | 86 | | | 110 | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | 87 | | | 111 | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | 88 | | | 112 | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | 89 | | | 113 | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | 90 | | | 114 | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | 91 | | | 115 | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | 92 | | | 116 | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | 93 | | | 117 | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | 94 | | | 118 | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | 95 | | | 119 | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | 96 | | | 120 | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | 97 | | | 121 | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | 98 | | | 122 | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | 99 | | | 123 | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | 100 | | | 124 | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | 101 | | | 125 | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | 102 | | | 126 | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | 103 | | | 127 | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | 104 | | | 128 | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | 105 | | | 129 | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | 106 | | | 130 | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | 107 | | | 131 | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | 108 | | | 132 | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | |

Dato 17/4-23 Innsenderens underskrift *[Signature]*





Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
Overdragelsen gjelder frivillig innløsning av tidligere festetomt nr. 5 under gnr. 120 bnr. 2 i Tinn kommune. Feste kontrakten opphører å gjelde og skal således slettes på eiendommens grunnboksblad.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overtagelse av boligseksjon²⁾
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.
Dato: _____ Sted: _____
Kjøpers/erverters underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver: _____

8. Erklæring om sivilstand mv.³⁾
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overtagelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overtagelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser
Dato: 26/2-09 Sted: Gransherad
Utsteders underskrift: *Kjell Aarland* Gjenta med maskin eller blokkbokstaver: JOSTEIN THOMASSEN (etter fullmakt)
KJELL AASLAND (etter fullmakt)

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overtagelsen
Dato: _____ Ektefelles/registrert partners underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver: _____

⁴⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift: *Olav Våle* Gjenta med blokkbokstaver: OLAV VÅLE
Adresse: 3690 Hjarstadal

2. Vitnes underskrift: *Marianne S. Thomassen* Gjenta med blokkbokstaver: MARIANNE S. THOMASSEN
Adresse: Hartmannsvei 4a, 0284 Oslo

Bortesters underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver: _____

Dato: 26/2-09 Utstederens underskrift: *Kjell Aarland* JOSTEIN THOMASSEN

SF0214B Elektronisk utgave Skjøte Side 2 av 3



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 7 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 100 |

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gaustatoppen Sjø leil D22
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Christopher Lejonberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 473 71 031
E-post: christopher.lejonberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre